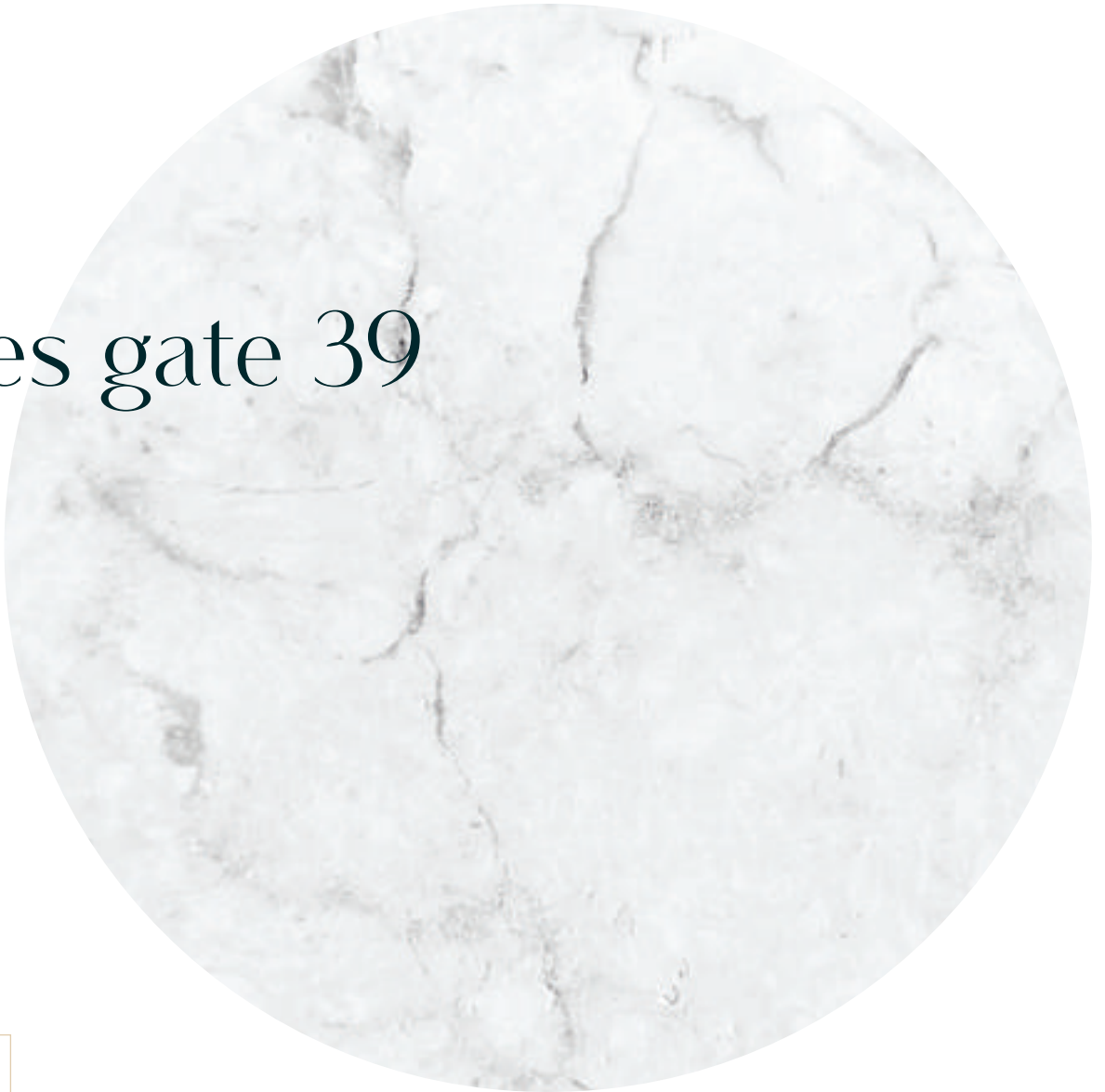


Gyldenløves gate 39



Velkommen til

Gyldenløves gate 39



Salgsoppgaven produsert 15. april 2025

Bygdøy – Frogner

Nydelig hjørneleilighet over to etasjer i eksklusivt sameie. Garasje. To balkonger og solrik takterrasse.

Prisantydning	32 000 000,-
Omkostninger	801 350,-
Totalpris	32 801 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 595,-
BRA-i	217 kvm
Totalt BRA	217 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1912

Megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no
Megler 2	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no




HELMUT NEWTON



Kort fortalt

- I vakre Gyldenløves gate 39 finner du en lys og elegant hjørneleilighet over to plan. Boligen har generøs takhøyde, flotte rom og flere uteplasser med svært gode solforhold. Klassiske detaljer kombineres med et moderne uttrykk i andre etasje.

- Eiendommen har et nydelig opparbeidet parkanlegg, og er skjermet med inngjerdet tomt, port og egen gjesteinngang. Dette er en sjelden mulighet og en leilighet som må oppleves.

- To ildsteder
- Solrike balkonger og takterrasse
- Herlige lysforhold og en generøs takhøyde skaper en god romfølelse
- Usjenert beliggende
- Kameraovervåket tomt
- Garasjeplass innenfor inngjerdet fellesareal
- Eksklusivt, velholdt og representativt sameie
- Tilbaketrukket og rolig beliggenhet i nærhet til "alt"
- Fjernstyrt smijernsport og garasjeport

Arealer og innhold

BRA-i:	217 kvm
Totalt BRA:	217 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 179 kvm.
Total BRA: 179 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Loft (50 kvm gulvareal)
Total BRA: 38 kvm.

Gyldenløves gate 39
3. Etasje

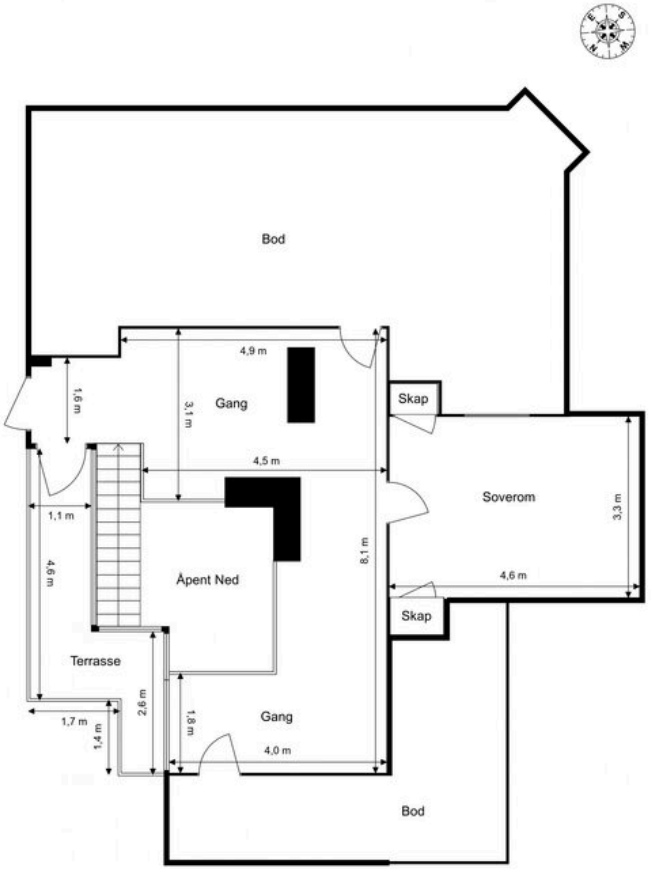


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet

Gyldenløves gate 39
Loft



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet






















39



Gyldenløves gate 39

Nabolaget Frognerparken - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	8 min 0.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	13 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	611 elever, 35 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	23 min 1.9 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	16 min 1.2 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	17 min 1.4 km

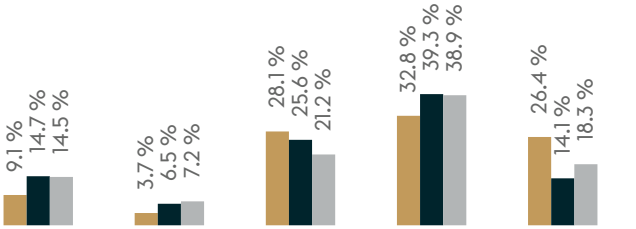
Offentlig transport

Vigelandsparken	Linje 12N, 20	5 min 0.4 km
Vigelandsparken	Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Nordraaksgate barnehage Al (1-...	31 barn	3 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	38 barn	4 min 0.3 km
Frogner barnehage (0-5 år)	66 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frognerparken	1 392	897
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Sykkel

Sport

Den tysk-norske	7 min
Frognerparken Tennisanlegg	7 min
Artesia Trening	10 min
SATS Yoga Majorstuen	11 min

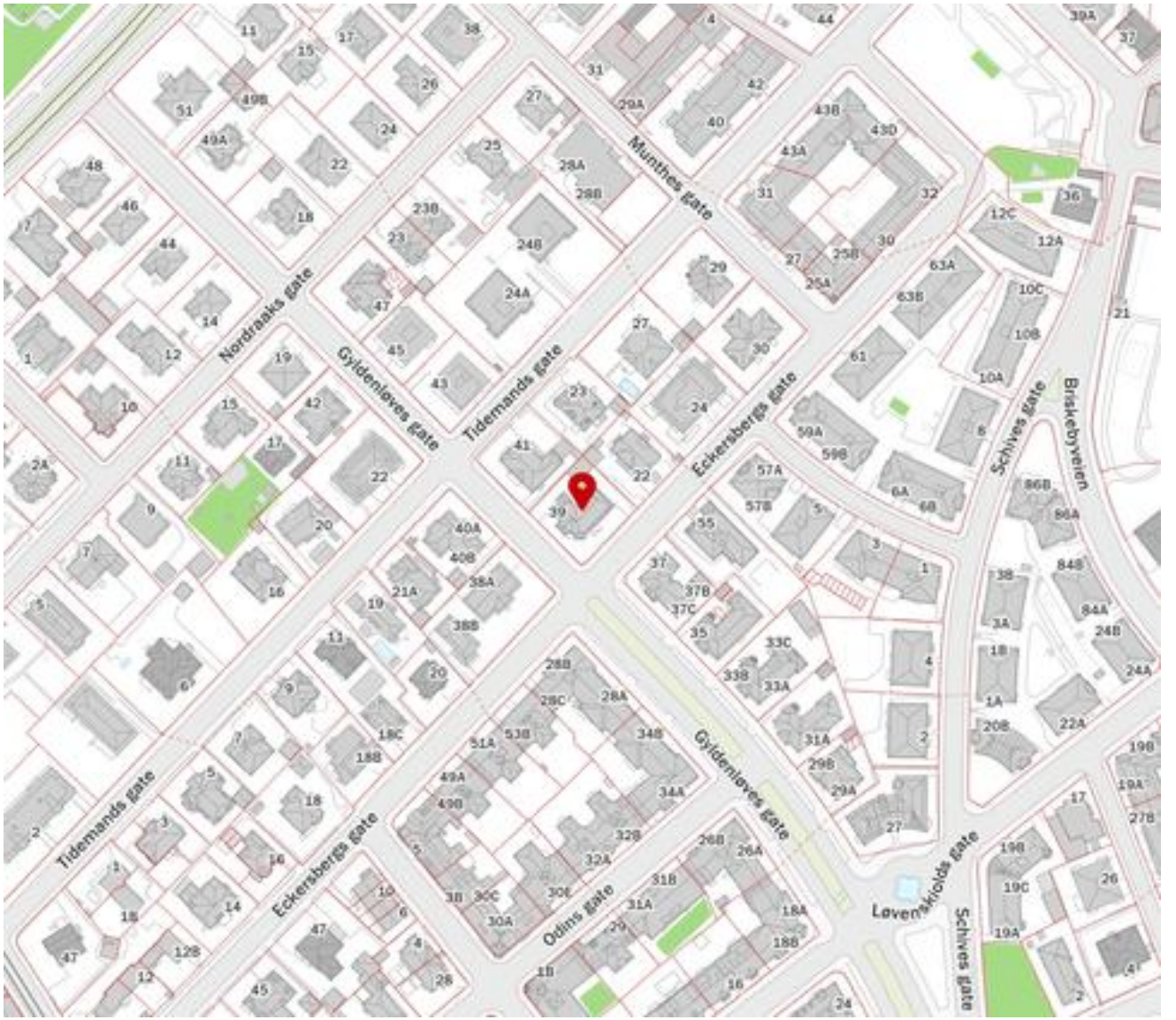
«Ligger tilbaketrukket ved Frognerparken, kort vei til Bogstadveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Gyldenløves gate 39

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0137/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Gyldenløves gate 39, 0263 OSLO
Gnr 212, bnr 430, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Holta Holdco AS

Kjøpesum og omkostninger
32 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
800 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
801 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
814 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
32 801 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
32 814 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 217 kvm
Totalt BRA: 217 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 179 kvm.
Total BRA: 179 kvm.

4. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Loft (50 kvm gulvareal)
Total BRA: 38 kvm.

Innhold

3. etasje: Entré, gang, 2 bad, soverom, 2 stuer, 2 balkonger, spisestue og kjøkken.

Loft: Gang, soverom og takterrasse.

Leiligheten har tilgang til en loftsbod med måleverdig areal på ca. 3. Gulvarealet i boden er målt til ca 15 kvm.

Standard

Leiligheten fremstår som gjennomgående stilren og godt ivaretatt, og har gjennomgått en omfattende rehabilitering de siste årene. Oppgraderingene er utført med fokus på kvalitet i alle ledd - både når det gjelder materialvalg, praktiske løsninger og den helhetlige utformingen av boligen.

Den lyse fargepaletten, kombinert med store vindusflater, gir leiligheten en svært behagelig romfølelse og rikelig med naturlig lys gjennom store deler av dagen. To peiser, plassert på strategiske steder i boligen, tilfører både varme og en lun atmosfære.

Balkonger og takterrasse:
I tredje etasje har boligen to flotte balkonger - perfekte til både hverdag og sosiale anledninger. I fjerde etasje finner du en usjenert og solrik terrasse som fungerer som et ekstra oppholdsrom i sommerhalvåret. Dette er en bolig med gjennomgående høy kvalitet og gode bokvaliteter - like egnet for rolige hverdager som for sosiale sammenkomster.

Tredje etasje:
Leiligheten har en romslig entré og gang som leder videre til en hall med overlys og peis. Et pent dusjbad med wc ligger i tilknytning til inngangspartiet.

Hjørnestuen er lys og innbydende, med peis og utgang til en balkong med utsikt nedover alléen i Gyldenløves gate og mot klassiske bygårder på motsatt side.

Et rom som i dag benyttes som TV-stue gir fleksibilitet til bruk etter behov - enten som ekstra oppholdsrom, hjemmekontor eller soverom. Hovedsoverommet har god størrelse og direkte adkomst til et stilfullt bad med gjennomførte detaljer.

Kjøkkenet er levert av Bulthaup og utstyrt med hvitevarer fra Gaggenau. Med god plass til spisebord og utgang til en lun og skjermet balkong, er kjøkkenet et naturlig samlingspunkt - perfekt for både rolige morgener og hyggelige middager.

Fjerde etasje:
Adkomst skjer via en stilfull trapp. Pen gang med store vindusflater som slipper rikelig inn med lys. Fra gangen har du tilgang til en usjenert takterrasse - et privat uterom med gode muligheter for avkobling. I tillegg er det praktiske oppbevaringsløsninger i kott bak kneveggene på begge sider. Soverommet har store vindusflater som gir flott utsikt og lyse, innbydende romforhold.

Parkering

Parkering i garasje med plass til en bil på inngjerdet tomt med innkjøring fra Eckersbergsgate. Fjernstyrt automatisk smijernsport og garasjeåpner.

Garasjeplassen har et gulvareal på ca 15 kvm. Garasjens høyde er ca. 207 cm, bredde ved innkjøring ca. 231 cm og bredde innvendig ca. 271 cm.

Ved innkjøring til garasjen mot naboens tomtegrense har to andre seksjoner i sameiet (snr. 4 og 5 p plass). Eiere av seksjon 4 og 5 forplikter seg til å benytte sine biloppstillingsplasser på en måte som ikke er til hinder for bilkjøring og ferdsel til og fra garasjen til seksjon 3, som til enhver tid skal ha fri adkomst med bil til sin

garasje. Så lenge seksjon 3 har fri adkomst til sin garasje, kan seksjon 4/5 benytte arealet ved siden av garasjen til parkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frøyland Byggskade as og A Hansen Gruppen as. September/Oktober 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aas Elektro. Det ble utført arbeid på lysanlegget og begge håndtørkerere på bad. Dette var før min tid som eier og informasjon om tidspunkt er ikke opplyst av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Regelmessig av Aas Electro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei. Det er mulig å lade med vanlig strømkontakt i garasjen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke opplysninger om når og hvem som utførte disse arbeidene da det er mer enn 20 år siden arbeidet ble utført.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja, utføres regelmessig av Stig Andersen, Fyringsservice.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Ingen feil, men servanter sprukket og reparert av tidligere eier.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Det kom lekkasje utenfra ved pipe. Dette ble utbedret september 2023 som beskrevet over.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Skal ikke være det nå etter reparasjon i 2023.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Alt fungerer fint, men oppvaskmaskinen har en dør som antakelig bør ses på. Lager en «knekk» lyd når døren stenges.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Det ble laget skade rapport i forbindelse med skaden i 2023. Tidligere nevnt her.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Det ble laget i forbindelse med salgsoppgave fra DnB i 2022 da eiendommen ble solgt til meg privat i 2022. Eiendommen ble senere i 2024 solgt videre til mitt heleide selskap.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Jeg vet at det finnes en oljetank. Utover det kan jeg ikke beskrive noen forhold om den.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja. Jeg har ikke kjennskap til noe utover at vi ikke har mottatt noen pålegg om å tømme, sannere eller fylle igjen.

Se vedlagt egenerklæring for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i to etasjer.
- Grunnmur er oppført i teglstein og natursten.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et valmtak og skiferstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gasspeis i gangen:
- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipa er innkledd på kjøkken siden med skap.
- Det ble registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe på befaring men dette er nå utbedret. Selger informerer om at dette er gamle merker fra en lekkasje i 2023 som er utbedret.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipa er innkledd på kjøkkenet siden.
- Det ble registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe på befaring men

dette er nå utbedret. Selger informerer om at dette er gamle merker fra en lekkasje i 2023 som er utbedret.

Våtrom: Bad tilknyttet soverom:
- Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 21 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
- Det registreres noe motfall i området foran boblekaret. (Detta kan føre til at vann kan bli liggende ved en eventuell lekkasje.)
- Det registreres enkelte mosaikk fliser som er sprekker/skader på gulvet. Sprekt silikonfug overgang benkeplate/vegg og gulv/vegg.
- Vindu er plassert i våtsone. (Vindu i malt utførelse) Forsiktig bruk av vann i området anbefales for langt mulig levetid av materiell.

Balkong, terrasse, platting: Utgang fra kjøkken:
- Rekkverkets åpninger oppfyller ikke dagens forskriftskrav og enkelte rustflekker på rekkverket.
- Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 94 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.
- Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Balkong, terrasse, platting: Balkong med utgang fra stuen:
- Det registreres løs gulvflis, enkelte riss/sprekker i fuger og salt/kalkutslag i flisfuger.
- Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
- Rekkverkets åpninger oppfyller ikke dagens forskriftskrav og enkelte rustflekker på rekkverket. Enkelte sprekkdanneler rundt innfestingen til rekkverket.
- Det registreres noen for mer membran som er tørket ut i sliket. Det er ikke registrert klemring. Over halvparten av brukstiden for tettesjikt/membran er gått. Fremtidig funksjon er usikker.
- Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 94cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.
- Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse:
- Det er påvist at terrassebordene har en del sprekker/skader/slitasje og mosevekst.
- Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 101 cm) i henhold til dagens referansenivå på 120 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 120 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Vinduer og dører:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
- Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
- Balkongdør utvendig er værslitte, og treverket har sprekker.
- Enkelte vindusvridere er harde å åpne/lukke.
- Vindusvrider på soverom i 3 etasje lukker ikke inntil. (Dette fører til at kaldt luft

trekker inn.)
- Vrider til balkongdøren er noe løs.
- Skyvedør subber noe i karm.
- Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
- Takvinduer på badet er ikke kontrollert da det er høyt opp. (Det anbefales kontroll når forholdene ligger til rette, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.)

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Det registreres fuktmerker i gipsplater hvor gassflaskene er plassert og enkelte steder i taket på knebodene.
- Det er ikke registrert noe form for dampsperre (plastfolie) i vegger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Kjøkken:
- Det registreres fuktsvellinger under utslagskummen.
- Det registreres periodisk lekkasje fra blandebatteriet etter tapping. Det kan være en pakning som ikke er helt tett.

Trapp:
- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Trappen er en åpen trapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør:
- Det registreres drypplekkasje under oppvaskkummen på kjøkkenet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Vannledninger:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
- Det registreres irrdanneler på fordelerstokken på hovedbadet.

Vannbåren varme:
- Eldre deler/rør har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder:
- Varmtvannsberederne er over 20 år har usikker restlevetid.
- Varmtvannsbereder fra 2001 er tilkoblet med stikk uten mulighet for kontroll og det registreres eldre dryppmerker på toppen av varmtvannsbereder.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon hvor det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Våtrom: Bad i entré:
- Det registreres sprekker i enkelte mosaikk fliser på gulv.
- Sprekk/glippe i silikonfug overgang gulv/vegg.
- Det registreres sprekker i servant.
- Flottør knapp sitter løst og fungerer ikke som tiltenkt.
- Blandebatteri/dusjbatteri er innebygget i vegg. Det er ikke registrert drenshull eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen

tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Våtrom: Bad tilknyttet soverom:
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- Det er ikke mulig å kontrollere rørføringer fra boblekar, lufteventiler er limt igjen.
- Sluk utenfor dusjsonen registreres det klemring og membran men ikke mulig å kontrollere rundt hele sluket.
- Det registreres en sprekk i servant.
- Det registreres sprekk i festet til toalettsetet og løst toalett sete.
- Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og bidé, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
- Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Loft
- Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
- Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gasspeis i gangen:
- Manglende plate på gulv under sotluker og forand ildsted. (Det er ikke registrert eller dokumentert stålrør i pipeløpe.) Peisen bruker i dag gass, men om det blir fyrt med treverk falle disse kravene inn.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen:
- Manglende plate på gulv under sotluker.

Våtrom: Bad i entré:
- Ved slukristen i dusj registreres det smøremembran som har sprekt/løsnt og ikke tilfredstillende tett. Det er fare for lakkeasje/fuktskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, overflaten og sluk er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Hovedsluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold. Det er ikke registrert membran, klemring i hovedsluket.

Våtrom: Bad tilknyttet soverom:
- Det registreres omfattende bom, løse fliser, manglende fliser spesielt nedre del av veggen rundt store deler av badet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Elektrisk:
- Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet hele anlegget samsvarserklæring/dokumentasjon.
- Info: Det er ikke montert kursfortegnelse, men sikringene er merket.

Varmesentral:
- Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger salget:
Integrert keramisk topp med to kokeplater, tre gass kokeplater og grill. Vinskap. Kjøkkenkum nedfelt i stål/tre benkeplater. Kjøleskap, oppvaskmaskin, dampovn og micro.
Vaskemaskin og tørketrommel medfølger salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Sentralfyring / bioolje
- Varmekabler på våtrom
- Vedfyring i peis

- Gasspeis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 595,- pr. mnd.
Inkluderer: - Kommunale avgifter
- Felles strøm
- Forsikring
- Rengjøring

Felleskostnader betales kvartalsvis.

Da kvartalsvise betalinger ikke dekker reelle utgifter, gjøres ekstraordinære betalinger ved behov. Seksjon 3 har 25,8767 % av totale fellesutgifter. Se årsrapport for 2024. Det tilkommer kostnader for bioolje som utgjør rundt kr 80 - 100.000,- per år avhengig av forbruk.

Eiendomsskatt

Kr 16 764,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 7 334 005,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 16 905 721,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er bestilt nytt fibernett til eiendommen fra GlobalConnect.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Gyldenløvesgate 39, orgnr. 891925522

Om sameiet

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 4. juli 2008. Gnr.: 212, Bnr.: 430 i Oslo kommune.

Sameiet vurderer med tiden å se på utskiftning av fyringsanlegget.

Forretningsfører

Svein Lasse Bakkum

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen registrerte lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 103 398,02. Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 44 608,33.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82163564

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på ca 1 018 kvm for hele sameiet. Tomteområder opparbeidet med gress disponeres eksklusivt av andre seksjoner enn leiligheten for salg.

Pent opparbeidet tomt med brosten og singel på gårdsplass. Plen, diverse beplantning og prydbusker. Gjerde og smijernsporter rundt eiendommen. Videoovervåking.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og eksklusivt boligstrøk på Frogner, omgitt av klassiske bygårder og vakre byvillaer. Leiligheten har fritt utsyn over Gyldenløves gate, med idylliske sveitservillaer mot syd. Området regnes blant Oslos mest attraktive, med kort gangavstand til Bogstadveien, Skovveien, Vestkanttorget og Bygdøy allé. Her finner du delikatesseforretninger, hyggelige restauranter og alt av byliv i nær rekkevidde. Nærhet til offentlig transport og Frognerparken gir både komfort og rekreasjon i hverdagen.

Gyldenløves gate, Frogner, Oslo 2, fra Niels Juels gate til Kirkeveien. Oppkalt 1879 etter stattholder Ulrik Fredrik Gyldenløve (1638-1704). Anlagt med ridesti, som skulle gå fra slottet og ut på landet. Opprinnelig var gaten planlagt videre vestover, men Vigelandsanlegget satte en stopper for dette. Ridestien er fortsatt intakt opp til krysset med Eckersbergsgate. Nedre del leiegårder fra 1920-årene, øvre del frittliggende blokker og villaer fra rundt århundreskiftet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for bygården datert til 1913. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det

senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av bad datert 21.10.2003.
Det foreligger ferdigattest for loftsutbygging datert 10.10.2007.

Byggningstegninger følger vedlagt salgsoppgave. Loftsetasjen er byggemeldt som en stue. Det er gjort enkelte endringer med etablering av soverom og boder.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:

Gyldenløves gate 38 - Riving av carport og garasje
Saksnummer: 201507345

Tidemands gate 19 - Oppføring av tilbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202452352

Munthes gate 30 - Etablering av nytt bad, flytting av kjøkken, renovering av eksisterende bad og fasadeendring
Saksnummer: 202453724

Gyldenløves gate 42 - Utvidelse av balkong
Saksnummer: 202550393

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/212/430/3:
20.12.1888 - Dokumentnr: 900250 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1910 - Dokumentnr: 900672 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.1935 - Dokumentnr: 990672 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.1973 - Dokumentnr: 500059 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
ANFØRT PRIORITET: ETTER NOK 400000
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.2024 - Dokumentnr: 2390091 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Holta Holdco AS
Org.nr: 990 690 510
Elektronisk innsendt

Transport
Fra: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Til: Holta Holdco AS
Org.nr: 990 690 510

04.01.1973 - Dokumentnr: 500059 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

01.08.2000 - Dokumentnr: 43844 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3
Ny seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

01.08.2000 - Dokumentnr: 43844 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/3

01.08.2000 - Dokumentnr: 43844 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 172/796

04.07.2008 - Dokumentnr: 552951 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 214/827

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 224 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar for felles annonsert visning/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 62 850,-

Samlet skal selger betale kr. 335 140,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte

utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

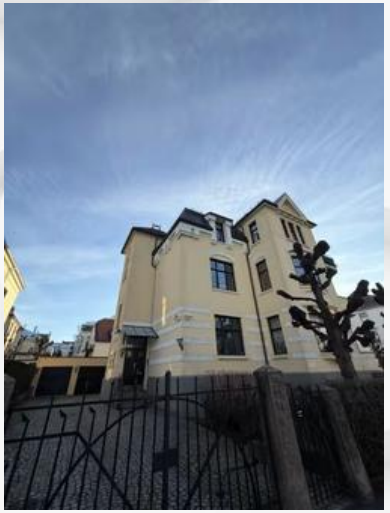
Vedlegg

Gyldenløves gate 39

Gyldenløves gate 39
0260 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1912
BRA: 217 m^2
BRA-i: 217 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	19	5	2

Supertakst
GNR: 212 BNR: 430 SNR: 3

Kristoffer Messel
Valua

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Gyldenløves gate 39
0260 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29469

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Loft
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utbedring av knirk i gulvet utbedres ved behov.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gasspeis i gangen.

Oppsummering

TG-3 er gitt grunnet:
Manglende plate på gulv under sotluker og forand ildsted. (Det er ikke registrert eller dokumentert stålrør i pipeløpe.) Peisen bruker i dag gass, men om det blir fyrt med treverk falle disse kravene inn.

TG-2 er gitt grunnet:
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Pipa er innkledd på kjøkken siden med skap.

Det ble registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe på befaring men dette er nå utbedret. Selger informerer om at dette er gamle merker fra en lekkasje i 2023 som er utbedret.

Anbefalte tiltak

En ildfast plate må installeres foran ildstedet og sotluke. Kostnad er kun basert på installering/montering av ildfaste plater på gulv.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-3 manglende plate på gulv under sotluker.

TG-2 er gitt grunnet:
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Pipa er innkledd på kjøkkenet siden.

Det ble registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe på befaring men dette er nå utbedret. Selger informerer om at dette er gamle merker fra en lekkasje i 2023 som er utbedret. Jevnlig kontroll av pipeløp anbefales.

Anbefalte tiltak

Det må etableres ildfast plate på gulv under sotluke. Kostnad er kun avsatt for montering av ildfast plate.

Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.
Det må pårgnes utbedringer rundt registrert avvik. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad i entré.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3 er gitt grunnet:
Ved slukristen i dusj registreres det smøremembran som har sprekt/løsnt og ikke tilfredstillende tett. Det er fare for lakkeasje/fuktskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, overflaten og sluk er oppbrukt. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Hovedsluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold. Det er ikke registrert membran, klemring i hovedsluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet trenger totalrehabilitering, og det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran for å tåle normal bruk.
Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade.
Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad tilknyttet soverom

Oppsummering av overflater

TG-3 er gitt grunnet:
Det registreres omfattende bom, løse fliser, manglende fliser spesielt nedre del av veggen rundt store deler av badet.

TG-2 er gitt grunnet:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 21 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres noe motfall i området foran boblekaret. (Detta kan føre til at vann kan bli liggende ved en eventuell lekkasje.)
Det registreres enkelte mosaikk fliser som er sprekker/skader på gulvet. Sprekt silikonfug overgang benkeplate/vegg og gulv/vegg.

Vindu er plassert i våtsone. (Vindu i malt utførelse) Forsiktig bruk av vann i området anbefales for langt mulig levetid av materiell.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring/utskifting av overflaten må påregnes. Dette kan tyde på feil oppbygning eller konstruksjonssvikt.
Kostnad er kun avsatt for utbedring/utskifting av overflaten. I forbindelse med utbedring av overflaten bør membran, sluk og rørdeler oppgraderes.
Utbedring/utskifting av registrert avvik anbefales.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Utgang fra kjøkken

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Rekkverkets åpninger oppfyller ikke dagens forskriftskrav og enkelte rustflekker på rekkverket.

Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 94 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm. Overflatebehandling anbefales for å hindre ytterligere rustflekker.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden/endre rekkverket. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene.

Balkong, terrasse, platting: Balkong med utgang fra stuen.

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres løs gulvflis, enkelte riss/sprekker i fuger og salt/kalkutslag i flisfuger.
Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under).
Rekkverkets åpninger oppfyller ikke dagens forskriftskrav og enkelte rustflekker på rekkverket. Enkelte sprekkdanneler rundt innfestingen til rekkverket.
Det registreres noen for mer membran som er tørket ut i sliket. Det er ikke registrert klemring. Over halvparten av brukstiden for tettesjikt/membran er gått. Fremtidig funksjon er usikker.

Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 94cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling/utskifting av overflater.
For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm.
Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Basert på alderen til tettesjikt/membran, nærmer tiden for utskifting av tettesjikt/membran seg.
Jevnlig kontroll av innfesting til rekkverket anbefales, tiltak må påregnes om forholdet utvikler seg.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden/endre rekkverket. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene.

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Det er påvist at terrassebordene har en del sprekker/skader/slitasje og mosevekst.

Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 101 cm) i henhold til dagens referansenivå på 120 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 120 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Balkongdør utvendig er værslitte, og treverket har sprekker.
Enkelte vindusvridere er harde å åpne/lukke.
Vindusvrider på soverom i 3 etasje lukker ikke inntil. (Dette fører til at kaldt luft trekker inn.)
Vrider til balkongdøren er noe løs.
Skyvedør subber noe i karm.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Takvinduer på badet er ikke kontrollert da det er høyt opp. (Det anbefales kontroll når forholdene ligger til rette, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.)

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/overflatebehandling av vinduer og dører bør påregnes.
Justering/smøring av vridere/dører bør påregnes. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
På noe sikt bør eldre vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres fuktmerker i gipsplater hvor gassflaskene er plassert og enkelte steder i taket på knebodene.
Det er ikke registrert noe form for dampsperre (plastfolie) i vegger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Det registreres platfolie i taket i området ved pipeløpet.
Info: Deler av loftet er innredet fra råloft til beboelse i perioden 2002. Kilde planinnsyn Oslo.

Selger informerer i egenerklæringsskjema at lekkasje mellom pipe/tak ble utbedret i september 2023.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på registrerte avvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres fuktsvellinger under utslagskummen.
Det registreres periodisk lekkasje fra blandebatteriet etter tapping. Det kan være en pakning som ikke er helt tett.
Ellers fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken levert av Bulthaup, kjøkkenet har malte fronter og benkeplate med rustfri overflate. Dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Grovkjøkken del med oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra Simens, mikro fra Gaggenau, komfyr fra Gaggenau, dampovn fra Gaggenau, integrert kjøleskap og fryser fra Gaggenau, gasskomfyr med 3 brennere, grilltropp og platetopp fra Gaggenau. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl/fryseskap med isbitmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Blandebatteri må utbedres/byttes.
Strakstiltak på fuktsvelling anses ikke som nødvendig.

Trapp

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen er en åpen trapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverk og trapp, slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres drypplekkasje under oppvaskkummen på kjøkkenet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av rørdel/pakning under oppvaskkummen bør påregnes. Dette for å hindre lekkasje og skader på konstruksjon.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannledninger

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det registreres irrdanneler på fordelerstokken på hovedbadet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget og rørdeler med irrdannelser skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre deler/rør har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må eldre rørdeler skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Varmtvannsberederne er over 20 år har usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder fra 2001 er tilkoblet med stikk uten mulighet for kontroll og det registreres eldre dryppmerker på toppen av varmtvannsbereder.

Merknad: Beredere er plassert på en støpt/flislagt plate hvor det registreres sluk. Sluket er ikke mulige å kontrollere.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
I forbindelse med utskifting av bederes anbefales det i installere automatisk vannstopper tilknyttet bereder. Dette for å sikre automatisk avstegning ved en eventuell lekkasje.

Ventilasjon

Oppsummering

TG-2 er gitt grunnet:
Det er påvist mangelfull ventilasjon hvor det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Anbefalte tiltak

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom: Bad i entré.

Oppsummering av overflater

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres sprekker i enkelte mosaikk fliser på gulv.
Sprekk/glippe i silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring/utskifting av registrerte avvik bør ses i sammehang med oppgradering av badet i sin helhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres sprekker i servant.
Flottør knapp sitter løst og fungerer ikke som tiltenkt.
Blandebatteri/dusjbatteri er innebygget i vegg. Det er ikke registrert drenshull eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig kontroll av sprekker i servant, utskifting bør ses i sammenheng med oppgradering av badet i sin helhet.
Utbedring/utskifting av flottør bør påregnes. Dette for å bedre funksjonaliteten.
Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Våtrom: Bad tilknyttet soverom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det er ikke mulig å kontrollere rørføringer fra boblekar, lufteventiler er limt igjen.
Sluk utenfor dusjsonen registreres det klemring og membran men ikke mulig å kontrollere rundt hele sluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Som en sikkerhet anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet skal oppgraderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres en sprekk i servant.
Det registreres sprekk i festet til toalettsetet og løst toalett sete.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og bidé, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utskifting av servant og toalettstet bør påregnes.
Det bør vurderes å etablere en Wateguard i tilknytning til innebygget sisterne/bidé uten drensåpning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Info:Det er ikke montert kursfortegnelse, men sikringene er merket.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Anbefalte tiltak

Det anbefales kontroll av anlegget når det er tilgang og regelmessig service.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Loftstue er gjort om til soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
1.4.2025	**2.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Kjetil Holta.**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**

FIDENS



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gyldenløves gate 39, 0260 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	212	Bruksnr:	430	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0302		

Byggeår: **1912**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i teglstein og natursten. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Selger informerer om i egenerklæringsskjema" Det kom lekkasje utenfra ved pipe. Dette ble utbedret september 2023.	Nei

2025	Pipeløp i loftsetasje er pusset ned og malt opp. Vegger i trapp er helsparklet og malt. Stikkontakt ved kontorpult i loftsetasje har fått deksel. Stikkontakt i loftsetasje.	Nei	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	179	179	0	0	10
Loft	38	38	0	0	7
Totalt m²	**217**	**217**	**0**	**0**	**17**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	38	9
Totalt m²	**47**	**38**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	179	179	0	Entré, gang, 2 stuer, spisestue, kjøkken, soverom og 2 bad.	
Loft	38	38	0	Gang og soverom.	
Totalt m²	**217**	**217**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Det er fremvist en garasje med et gulvareal på ca 15 m².
Fra loftet etasjen er det tilgang til 2 loftsboder bak kneveggene.
Det er etablert et eget rom i boden hvor gassglaskene er plassert på loftet.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Utgang fra kjøkken

Type	Balkong
Det er etablert en sørøstvendt ballong på ca 3 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble i 2002 søkt om rehabilitering av balkong en. Kilde planinnsyn Oslo.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG-2 er gitt grunnet: Rekkverkets åpninger oppfyller ikke dagens forskriftskrav og enkelte rustflekker på rekkverket. Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 94 cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav. Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm. Overflatebehandling anbefales for å hindre ytterligere rustflekker. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden/endre rekkverket. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Balkong med utgang fra stuen.

Type	Balkong
Det er etablert en sørvendt balkong på ca 7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid etter byggeår, ukjent omfang og alder.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG-2 er gitt grunnet: Det registreres løs gulvflis, enkelte riss/sprekker i fuger og salt/kalkutslag i flisfuger. Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under). Rekkverkets åpninger oppfyller ikke dagens forskriftskrav og enkelte rustflekker på rekkverket. Enkelte sprekkdanneler rundt innfestingen til rekkverket. Det registreres noen for mer membran som er tørket ut i sliket. Det er ikke registrert klemring. Over halvparten av brukstiden for tettesjikt/membran er gått. Fremtidig funksjon er usikker. Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 94cm) i henhold til dagens referansenivå på 100 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 100 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav. Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling/utskifting av overflater. For å bedre personsikkerheten anbefales det åpninger på maksimalt 10 cm. Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt. Basert på alderen til tettesjikt/membran, nærmer tiden for utskifting av tettesjikt/membran seg. Jevnlig kontroll av innfesting til rekkverket anbefales, tiltak må påregnes om forholdet utvikler seg. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden/endre rekkverket. Jeg anbefaler å kontakte sameiet eller borettslaget for å undersøke mulighetene.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Det er etablert en nordvendt takterrasse på ca 7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble i 2002 søkt om innredning av loft. Takterrassen er trolig fra denne perioden.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det er påvist at terrassebordene har en del sprekker/skader/slitasje og mosevekst.

Til informasjon: Rekkverk er lavt (ca. 101 cm) i henhold til dagens referansenivå på 120 cm. Med bakgrunn i byggeåret, er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å bedre personsikkerheten, anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet, som er 120 cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeåret ikke er et krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med treramme og 2-lags glass.
Balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Velux takvindu med 2-lags isolerglass
Dør med frosta glass.
Dør på loftet med brann- og lydklassifisering. B-30 og dB35.
Profilert entrédør med malt overflate.
Innvendig dører med malt overflate og profilerte fronter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Glass i entrédør er datert 2006. (Inngangsdør er trolig skiftet i perioden 2006.)
Takvinduer er datert 2005.
Glass i balkongdør på loft er datert 2005.
Enkelte vinduer er datert 1998, 1982, 1973.
Glass i balkongdør en med utgang fra kjøkkenet er datert 1982.
Velux takvindu med 2-lags isolerglass produsert i 2005
Ukjent alder på balkongdør med utgang fra stue og innvendig dører. Enkelte glass er ikke datostemplet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Mer enn halve leveliden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Balkongdør utvendig er værslitte, og treverket har sprekker.
Enkelte vindusvridere er harde å åpne/lukke.
Vindusvrider på soverom i 3 etasje lukker ikke inntil. (Dette fører til at kaldt luft trekker inn.)
Vrider til balkongdøren er noe løs.
Skyvedør subber noe i karm.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

Takvinduer på badet er ikke kontrollert da det er høyt opp. (Det anbefales kontroll når forholdene ligger til rette, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/overflatebehandling av vinduer og dører bør påregnes.
Justering/smøring av vridere/dører bør påregnes. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.
På noe sikt bør eldre vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må/bør avklares med borettslaget/sameiet først.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres fuktmerker i gipsplater hvor gassflaskene er plassert og enkelte steder i taket på knebodene.
Det er ikke registrert noe form for dampsperre (plastfolie) i vegger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Det registreres platfolie i taket i området ved pipeløpet.
Info: Deler av loftet er innredet fra råloft til beboelse i perioden 2002. Kilde planinnsyn Oslo.

Selger informerer i egenerklæringsskjema at lekkasje mellom pipe/tak ble utbedret i september 2023.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak på registrerte avvik.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-3**

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Det registreres stedvis knirk i gulvet.

Ved enkel nivellering av spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 24 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Loft
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 45 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 4 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utbedring av knirk i gulvet utbedres ved behov.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gasspeis i gangen.



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-3**

TG-3 er gitt grunnet:
Manglende plate på gulv under sotluker og forand ildsted. (Det er ikke registrert eller dokumentert stålrør i pipeløpe.) Peisen bruker i dag gass, men om det blir fyrt med treverk falle disse kravene inn.

TG-2 er gitt grunnet:
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Pipa er innkledd på kjøkken siden med skap.

Det ble registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe på befaring men dette er nå utbedret. Selger informerer om at dette er gamle merker fra en lekkasje i 2023 som er utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ildfast plate må installeres foran ildstedet og sotluke. Kostnad er kun basert på installering/montering av ildfaste plater på gulv.

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.
Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-3**

TG-3 manglende plate på gulv under sotluker.

TG-2 er gitt grunnet:
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Pipa er innkledd på kjøkkenet siden.

Det ble registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe på befaring men dette er nå utbedret. Selger informerer om at dette er gamle merker fra en lekkasje i 2023 som er utbedret. Jevnlig kontroll av pipeløp anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres ildfast plate på gulv under sotluke. Kostnad er kun avsatt for montering av ildfast plate.

Tidspunktet for piperehabilitering er nært forestående. Pipeløpet bør undersøkes grundigere.
Det må pårgnes utbedringer rundt registrert avvik. Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.9 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres fuktsvellinger under utslagskummen.
Det registreres periodisk lekkasje fra blandebatteriet etter tapping. Det kan være en pakning som ikke er helt tett.
Ellers fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje.

Kjøkken beskrivelse:
Kjøkken levert av Bulthaup, kjøkkenet har malte fronter og benkeplate med rustfri overflate. Dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Grovkjøkken del med oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra Simens, mikro fra Gaggenau, komfyr fra Gaggenau, dampovn fra Gaggenau, integrert kjøleskap og fryser fra Gaggenau, gasskomfyr med 3 brennere, grilltropp og platetopp fra Gaggenau. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl/fryseskap med isbitmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Blandebatteri må utbedres/byttes.
Strakstiltak på fuktsvelling anses ikke som nødvendig.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Loftstue er gjort om til soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er innhentet ferdigattest datert: 10-OKT-2007.
Kilde planninsyn. Dokumentasjon hentet ut 2-04-2025.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Trapp

Beskrivelse

Ståltrapp med eike trinn.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen er en åpen trapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverk og trapp, slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.12 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres drypplekkasje under oppvaskkummen på kjøkkenet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/utskifting av rørdel/pakning under oppvaskkummen bør påregnes. Dette for å hindre lekkasje og skader på konstruksjon.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ukjent omfang og alder.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Det registreres irrdanneler på fordelerstokken på hovedbadet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre røranlegget og rørdeler med irrdannelser skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap og styringsanlegg på hovedbadet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Det er montert ett sikringsskap på hovedbadet, ett sikringsskap i felles trappegang og boden på loftet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Stikkontakt ved kontorpult i loftsetasje har fått deksel og stikkontakt i loftsetasje. Arbeid gjort i 2025. Ellers er det gjort elektrisk arbeid i boligen etter byggeår. Ukjent alder og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Sikringsskap i felles trappegang.

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Hele det elektrisk anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Info:Det er ikke montert kursfortegnelse, men sikringene er merket.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



Sikringsskap i kaldtlofts boden.

6.15 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, men når dette ble gjort er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Eldre deler/rør har nådd en alder der skader/ lekkasjer er mer påregnelig i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0/1 må eldre rørdeler skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering bør alle arbeider dokumenteres.

6.16 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll av anlegget når det er tilgang og regelmessig service.

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Loftsbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000 og 2001.	
Størrelse	
198 og 287 Liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Varmtvannsberederne er over 20 år har usikker restlevetid.
Varmtvannsbereder fra 2001 er tilkoblet med stikk uten mulighet for kontroll og det registreres eldre dryppmerker på toppen av varmtvannsbereder.

Merknad: Beredere er plassert på en støpt/flislagt plate hvor det registreres sluk. Sluket er ikke mulige å kontrollere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
I forbindelse med utskifting av bederes anbefales det i installere automatisk vannstopper tilknyttet bereder. Dette for å sikre automatisk avstegning ved en eventuell lekkasje.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med lufteventiler i takvindu eller er det ingen ventilering utover åpning av vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Det er påvist mangelfull ventilasjon hvor det er tilluft til boligen kun med åpningsbare vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

6.19 Våtrom: Bad i entré.



Sluk i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad med ukjent alder. Badet har mosaikk flis på gulv og vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Det er gjennomført arbeid etter byggeår, ukjent alder.
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei



Sluk under servanten.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres sprekker i enkelte mosaikk fliser på gulv.
Sprekk/glippe i silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring/utskifting av registrerte avvik bør ses i sammehang med oppgradering av badet i sin helhet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Sluk i dusjen er kun en rist med kobberrør.
Sluk under servanten er i plast.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3

TG-3 er gitt grunnet:
Ved slukristen i dusj registreres det smøremembran som har sprekt/løsnt og ikke tilfredstillende tett. Det er fare for lakkeasje/fuktskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt, overflaten og sluk er oppbrukt.
Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Hovedsluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold. Det er ikke registrert membran, klemring i hovedsluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Våtrommet trenger totalrehabilitering, og det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran for å tåle normal bruk.
Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Kostnad er basert på nøktern renovering av badet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blandebatteri fra Oras, gulvmontert toalett, rund servant med blandebatteri Oras, Rommet har naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG-2 er gitt grunnet:
Det registreres sprekker i servant.
Flottør knapp sitter løst og fungerer ikke som tiltenkt.
Blandebatteri/dusjbatteri er innebygget i vegg. Det er ikke registrert drenshull eller dokumentert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Jevnlig kontroll av sprekker i servant, utskifting bør ses i sammenheng med oppgradering av badet i sin helhet.
Utbedring/utskifting av flottør bør påregnes. Dette for å bedre funksjonaliteten.
Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel).

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Anbefalte tiltak fukt

Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.20 Våtrom: Bad tilknyttet soverom





Sluk i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad med ukjent alder. Badet har mosaikk flis på gulv og flis på vegger. Malte plater i himling med innfelt høytalere. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeid etter byggeår, ukjent alder. Vannlåsen i sluket i dusjen er datert 2002.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-3**

TG-3 er gitt grunnet:
Det registreres omfattende bom, løse fliser, manglende fliser spesielt nedre del av veggen rundt store deler av badet.

TG-2 er gitt grunnet:
Målt fra topp slukrist til topp gulvflis ved terskel er 21 mm kravet er 25 mm. Ikke noe synlig oppkant av membran ved terskel.
Det registreres noe motfall i området foran boblekaret. (Detta kan føre til at vann kan bli liggende ved en eventuell lekkasje.)
Det registreres enkelte mosaikk fliser som er sprekker/skader på gulvet. Sprekt silikonfug overgang benkeplate/vegg og gulv/vegg.

Vindu er plassert i våtsone. (Vindu i malt utførelse) Forsiktig bruk av vann i området anbefales for langt mulig levetid av materiell.



Sluk utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater
Utbedring/utskifting av overflaten må påregnes. Dette kan tyde på feil oppbygning eller konstruksjonssvikt. Kostnad er kun avsatt for utbedring/utskifting av overflaten. I forbindelse med utbedring av overflaten bør membran, sluk og rørdeler oppgraderes. Utbedring/utskifting av registrert avvik anbefales.

Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke mulig å kontrollere rørføringer fra boblekar, lufteventiler er limt igjen. Sluk utenfor dusjsonen registreres det klemring og membran men ikke mulig å kontrollere rundt hele sluket.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Som en sikkerhet anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann frem til badet skal oppgraderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med boblekar med tappekran og dusjslange. Dusjhjørne med innfellbare dusjdør med blandebatteri fra Oras. Hvit servant med bland blandebatteri, veggmontert toalett, bidé, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er gitt grunnet: Det registreres en sprekk i servant. Det registreres sprekk i festet til toalettsetet og løst toalett sete. Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og bidé, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Utskifting av servant og toalettstet bør påregnes. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne/bidé uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-2
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke aksepterer dette og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel). Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Anbefalte tiltak fukt
Hulltaking fra tilstøtende rom anbefales gjennomført for stadfesting av tilstand i konstruksjonen, og slik at rapporten svarer opp til forskriften (tryggere bolighandel).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Øvrig: Lampepungt

Beskrivelse
Lampepunkt i veggen ved trappen. Det ble registreres fuktmerker rundt lampepunktet i trappen på befaring men veggen er nå overflatebehandlet. Årsaken til merkene er ukjent og bør holdes under oppsikt. Det kan ikke utelukkes ytterligere undersøkelser.

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

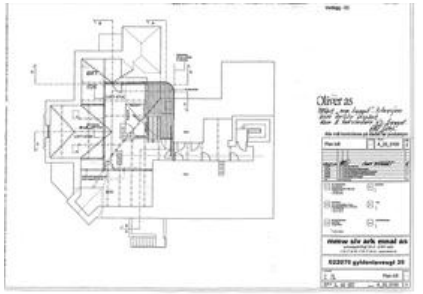
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Loft



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holta, Kjetil	9578-5995-4-1532464	2025-04-04 07:45:13

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0137/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gyldenløves gate 39, 0260 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Holta Holdco AS v/ Kjetil Holta

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Holta Holdco AS

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82163564
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Frøyland Byggskade as og A Hansen Gruppen as. September/Oktober 2023

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aas Elektro. Det ble utført arbeid på lysanlegget og begge håndtørkerere på bad. Dette var før min tid som eier og informasjon om tidspunkt er ikke opplyst av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Regelmessig av Aas Electro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig å lade med vanlig strømkontakt i garagen

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har ikke opplysninger om når og hvem som utførte disse arbeidene da det er mer enn 20 år siden arbeidet ble utført.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Ja, utføres regelmessig av Stig Andersen, Fyringsservice

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen feil, men servanter sprukket og reparert av tidligere eier

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Det kom lekkasje utenfra ved pipe. Dette ble utbedret september 2023 som beskrevet over.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Skal ikke være det nå etter reparasjon i 2023

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Alt fungerer fint, men oppvaskmaskinen har en dør som antakelig bør ses på. Lager en «knekk» lyd når døren stenges.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble laget skade rapport i forbindelse med skaden i 2023. Tidligere nevnt her.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble laget i forbindelse med salgsoppgave fra DnB i 2022 da eiendommen ble solgt til meg privat i 2022. Eiendommen ble senere i 2024 solgt videre til mitt heleide selskap.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja

Beskriv: Jeg vet at det finnes en oljetank. Utover det kan jeg ikke beskrive noen forhold om den.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja

Beskriv: Jeg har ikke kjennskap til noe utover at vi ikke har mottatt noen pålegg om å tømme, sannere eller fylle igjen.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0137/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Holta, Kjetil	**2025-04-04**

Identifikasjon

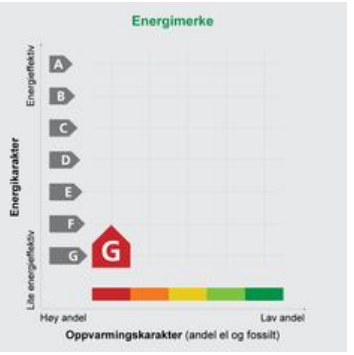
bankID Holta, Kjetil

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Gyldenløves gate 39
Postnr	0260
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	430
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80500556
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2022-1405696
Dato	02.06.2022



Innmeldt av	Jørgen Haslestad

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GYLDENLØVESGATE 39

Vedtatt i sameiermøte

den 01. Mars 2000
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Gyldenløvesgate 39 (heretter sameiet) har forretningskontor i Gyldenløvesgate 39

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 29.02.2000.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,

Gnr.: 212, Bnr.: 430 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.
Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.
Det er tinglyst panterett til sameiet på kr 5.000,- med anført prioritet etter kr 400.000,-. I tillegg har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks samt stigeledning fra hovedinntak.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og de øvrige sameiere.
Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når

minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiet har hver seksjon stemme etter sameiebrøk. Følgende sameiebrøker gjelder; Seksjon 1 : 250/796, Seksjon 2 : 250/796, Seksjon 3 : 172/796, Seksjon 4 : 78/796, Seksjon 5 : 46/796,

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING Til SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

Konstituering. Styrets årsberetning. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. Valg av styremedlemmer. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig misligholdt gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER 11 VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIER-MØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 3 1.

Sameiet Gyldenløves gate 39

Innkalling til Årsmøte

2023 og 2024

Gyldenløvesgate 39

Til: **Ole Sigurd Steen og Svein Lasse Bakkum, Kjetil Holta, Tore Neppelberg og Zetha Invest AS v/Tore Neppelberg**
Dato: **2. Mars 2025, Start mellom før kl. 15:00**

Sted: **Gyldenløves gate 39, 0260 OSLO, 1. etasje, delvis telefonmøte.**

Sakliste:

1. Konstituering.
2. Valg av møteleder protokollfører.
3. Årsregnskap 2023
4. Årsberetning 2023
5. Revisjon av regnskap 2023 og 2024 Revisors beretning.
6. Årsregnskap 2024
7. Årsberetning 2024
8. Revisjon av regnskap 2024. Valg av revisor.
9. Valg av styremedlemmer og formann.
   Svein L Bakkum foreslåes som ny formann i Sameiet Gyldenløves gate 39 med eneprokura.
   Tore Neppelberg fortsetter som medlem av styret.
10. Signer protokoller 2023 og 2024.
11. Eventuelt

Oslo, 1. Mars 2025

Tore Neppelberg
Styreformann

Vedlegg ettersendes:

1. *Resultatregnskap og 2023* og 2024 *for Sameiet Gyldenløves gate 39.*
2. *Årsberetning* 2023 og 2024
3. *Revisjonsrapport* 2023 og 2024
4. *Utkast til protokoll* 2023
5. *Utkast til protokoll* 2023

Sameiet Gyldenløves gate 39

Årsmøte 2024

PROTOKOLL: 20250302

Tilstede: **Ole Sigurd Steen og Svein Lasse Bakkum, Kjetil Holta, Tore Neppelberg og Zetha Invest AS v/Tore Neppelberg.**

Dato, tid : **Søndag 2. Mars 2025, Telefonmøte**
Sted : **Gyldenløves gate 39, 0260 OSLO.**

Sakliste:

1. **Konstituering.**
   Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og sammensatt.

2. **Valg av møteleder og protokollfører.**
   Tore Neppelberg ble enstemmig valgt til møteleder og protokollfører.

3. **Årsregnskap 2024.**
   Tore Neppelberg gikk gjennom Årsregnskapet for 2024. Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt.

4. **Årsberetning 2024.**
   Tore Neppelberg leste opp Årsberetningen for 2024. Årsmeldingen ble enstemmig vedtatt.

5. **Revisjon av regnskap, valg av revisor.**
   Revisjonsberetning ved Svein Lasse Bakkum, sameiets Revisor. Svein Lasse Bakkum fortsetter som sameiets revisor, enstemmig vedtatt.

6. **Valg av styremedlemmer og formann.**
   Svein Lasse Bakkum ble valgt som ny formann med eneprokura.
   Det sittende styret fortsetter med Tore Neppelberg styremedlem.

7. **Eventuelt.**
   Ingen saker forelå til behandling.

Oslo, 2. Mars 2025

Ole Sigurd Steen | Svein Lasse Bakkum | Tore Neppelberg

Zetha Invest AS
V/Tore Neppelberg | Kjetil Holta

Sameiet Gyldenløves gate 39
Årsberetning for 2024

Sameiet

Sameiet består av 5 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 4. juli 2008. Gnr.: 212, Bnr.: 430 i Oslo kommune.

Vedtekter

Sameiets gjeldende vedtekter ble vedtatt i sameiermøte den 28. august 2007.

Styre

Sameiets styre består av samtlige eiere med Tore Neppelberg som styreformann.

Godtgjørelser og honorarer

Det ble utbetalt NOK 11.564 til sameiets regnskapsfører, Access Regnskap. Styrets formann og revisor mottar NOK 0,- i honorar.

Eiere

Sameiet har følgende eiere:

Ole S. Steen og Svein Lasse Bakkum	Seksjon 1	100%
Tore Neppelberg	Seksjon 2	100%
Kjetil Holta	Seksjon 3	100%
Ole S. Steen og Svein Lasse Bakkum	Seksjon 4	50%
Zetha Invest AS, v/ Tore Neppelberg	Seksjon 4	50%
Ole S. Steen og Svein Lasse Bakkum	Seksjon 5	50%
Zetha Invest AS, v/ Tore Neppelberg	Seksjon 5	50%

Årets resultat

Årets overskudd er på NOK 103.398,02 Sum egenkapital og gjeld: NOK 67.809,96
Det ble totalt innbetalt NOK 841.724,73
Dette fordeler seg mellom ordinære innbetalinger NOK 166.723, syv ekstraordinære innbetalinger. NOK 100.000 i januar, februar og mars, en i august NOK 75.000 to ganger NOK 100.000 i november og NOK 100.000 i desember. Sum ekstraordinære innbetalinger NOK 675.000.

Bankkonto 31.12.2024 NOK 131.745,41

Ekstraordinære innbetalinger
Det var i 2024 en underdekning i sameiet på ca. NOK 675.000. Underdekningen er bevist pga. varierende månedlige utgifter. Underdekningen er inndekket med syv ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Sameiet har tre store kostnadskomponenter; kommunale avgifter, forsikringskostnader og fyringsolje.

I forbindelse med forsikring av vår eiendom ble det fra Gjensidige utbetalt et aksjeutbytte på NOK 12.021.

Vedlikeholdsarbeider, påbygninger og anskaffelser

Vi ble ikke kvitt lekkasjene fra tak med de arbeider som ble utført i 2023.. Fortsatt vanninntrenging rundt hoved pipeløp loftdel av Seksjon 3. Videre også fortsatt lekkasje fra takvindu kjøkken Seksjon 4.

Hansen Gruppen AS fortsatte arbeidet med å finne lekkasjer, men nå med nytt personell og uten hell med å lokalisere og tette lekkasjene. V var ikke fornøyd bed innsatsen.
Etter råd fra K. Holta tok vi kontakt med PROFF RENOVERING AS. Etter befaring ble det konstatert dårlig fuging på de fleste overflater i hoved pipen.

Denne pipen har flere separate pipeløp bl. annet for oljefyr, peiser i hall i alle 3 etasjer samt et pipeløp for peis i spisestue seksjon 2. Videre også flere luftekanaler.

Det ble besluttet å fuge om hele pipen. Lekkasjene ble stoppet.

Det neste var lekkasjen i takvindu på kjøkken i Seksjon 4. Det ble satt i gang spyling på vinduet med hageslangen. Etter flere timer med spyling ble lekkasjen lokalisert. Etter inspeksjon ble det forsøkt å justere på et par taksteiner, det hjalp ikke.
Neste dag ble hele takvindu demontert. Fjerning av 15-20 taksteiner og hele rammen for vinduet tatt av. Årsaken til lekkasje lokalisert. Ny tetnings papp ble lagt på, rammen remontert, takstein lagt tilbake og vindu satt på plass. LEKKASJEN UTBEDRET!

Disse lekkasjene resulterte i en god del rehabiliteringer i Seksjon 3 og 4. I seksjon 3 ble hele loftsetasjen malt på nytt. I seksjon 4 ble all tapet skiftet. Vindus- og dørkarmer samt tak ble malt.

Kostnaden for dette ble dekket av Sameiets hus forsikring, Gjensidige..

Det ble utført noen mindre og noen større vedlikeholdsarbeider, klipping av lindetrær, beplantning på felles grunn og service på oljefyr.

Oslo, 25. Februar 2025

Tore Neppelberg
Styreformann

Resultatrapport 2024

Sameiet Gyldenløves Gate 39
891925522

Regnskapsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Periode	Akkumulert
Driftsinntekter		
3711 Innbetaling Ole S. Steen	101 027,62	101 027,62
3712 Innbetaling T. Neppelberg	37 800,00	37 800,00
3714 Innbetalinger Zetha Invest AS	12 549,78	12 549,78
3715 Innbetaling K. Holta	43 142,58	43 142,58
3901 Ekstraordinære innbet. - O.S Steen	222 370,02	222 370,02
3902 Ekstraordinære innbet. - T. Neppelberg	204 050,81	204 050,81
3904 Ekstraordinære innbet. - Zetha Invest AS	46 115,46	46 115,46
3905 Ekstraordinære innbet - K Holta	174 667,46	174 667,46
	841 723,73	841 723,73
Driftskostnader		
6321 Kommunale avgifter	-134 140,42	-134 140,42
6322 Fyringsolje . Bioolje	-185 129,59	-185 129,59
6340 Strom	-23 507,49	-23 507,49
6360 Renhold	-32 238,00	-32 238,00
6390 Drift, vedlikehold felleslokaler	-11 450,40	-11 450,40
6391 Drift, brann og innbruddsalarm - Awarn Sikkerhet AS	-15 367,11	-15 367,11
6392 Service avtale - SSP Sikkerhet AS	-4 070,00	-4 070,00
6393 Vedlikehold utendørs areale	-9 338,80	-9 338,80
6395 Fyr - Servive og vedlikehold	-8 447,00	-8 447,00
6420 Leie datasystemer	-5 759,25	-5 759,25
6600 Reparasjoner og vedlikehold bygninger	-82 738,89	-82 738,89
6620 Reparasjoner og vedlikehold utstyr	-47 527,19	-47 527,19
6695 Vedlikehold av Brann og innbruds alarm	-12 710,00	-12 710,00
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	-14 224,00	-14 224,00
6811 Abonn. GET - Kabel-tv	-12 426,48	-12 426,48
6907 Datakommunikasjon	-9 953,00	-9 953,00
7020 Vedlikehold	-16 446,56	-16 446,56
7400 Kontigenter	-2 729,00	-2 729,00
7500 Forsikringspremier - Gjensidige	-118 026,00	-118 026,00
7770 Bank og kortgebyrer	-666,74	-666,74
7830 Konstaterte tap på fordringer	-3 376,80	-3 376,80
	-750 272,72	-750 272,72
Driftsresultat	**91 451,01**	**91 451,01**
Finansielle poster		
8056 Påminnelsesavgift	-35,00	-35,00
8070 Aksjeutbytte Gjensidige	12 021,00	12 021,00
8150 Annen rentekostnad	-38,99	-38,99
	11 947,01	11 947,01
Ordinært resultat før skatt	**103 398,02**	**103 398,02**
Ordinært resultat	**103 398,02**	**103 398,02**
Årsresultat	**103 398,02**	**103 398,02**

Balanserapport 2024

Sameiet Gyldenløves Gate 39
891925522

Regnskapsår 01.01.2024 - 31.12.2024

Gjelder periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt
EIENDELER			
Omløpsmidler			
1500 Kundefordringer	37 061,67	-37 061,67	0,00
1510 Kundefordringer	3 376,80	-3 376,80	0,00
1520 Andre kortsiktige fordringer	0,00	36 659,00	36 659,00
1749 Andre forskuddbetalte kostnader	16 446,56	-16 446,56	0,00
1760 Påløpte renter	1,52	-1,52	0,00
1920 Bankinnskudd	75 442,48	56 300,93	131 743,41
	132 329,03	36 073,38	168 402,41
SUM EIENDELER	**132 329,03**	**36 073,38**	**168 402,41**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital (innskutt og opptjent)			
2050 Annen egenkapital	53 424,04	0,00	53 424,04
Udisponert resultat			
Udisponert resultat	0,00	-103 398,02	-103 398,02
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	**53 424,04**	**-103 398,02**	**-49 973,98**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld	-83 279,41	69 145,41	-14 134,00
2409 Ikke reskontroført leverandørgjeld	1 428,00	-1 428,00	0,00
2410 Leverandørgjeld	-3 383,46	-318,52	-3 701,98
2710 Inngående mva, høy sats	74,25	-74,25	0,00
	-85 160,62	67 324,64	-17 835,98
Sum gjeld	**-85 160,62**	**67 324,64**	**-17 835,98**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**-31 736,58**	**-36 073,38**	**-67 809,96**
Saldo	**100 592,45**	**0,00**	**100 592,45**

Resultatrapport 2023

Sameiet Gyldenløves Gate 39
891925522

Regnskapsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Gjelder periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Periode	Akkumulert
Driftsinntekter		
3711 Innbetaling Ole S. Steen	60 102,20	60 102,20
3712 Innbetaling T. Neppelberg	50 400,00	50 400,00
3714 Innbetalinger Zetha Invest AS	13 079,01	13 079,01
3715 Innbetaling K. Holta	43 142,58	43 142,58
3901 Ekstraordinære innbet. - O.S Steen	259 431,69	259 431,69
3902 Ekstraordinære innbet. - T. Neppelberg	211 608,25	211 608,25
3904 Ekstraordinære innbet. - Zetha Invest AS	47 823,44	47 823,44
3905 Ekstraordinære innbet - K Holta	181 136,62	181 136,62
	866 723,79	866 723,79
Driftskostnader		
5510 Overtidsmat etter regning	-347,00	-347,00
6321 Kommunale avgifter	-116 101,34	-116 101,34
6322 Fyringsolje . Bioolje	-325 888,94	-325 888,94
6340 Strom	-30 036,92	-30 036,92
6360 Renhold	-25 359,00	-25 359,00
6390 Drift, vedlikehold felleslokaler	-12 383,80	-12 383,80
6391 Drift, brann og innbruddsalarm - Awarn Sikkerhet AS	-11 581,72	-11 581,72
6393 Vedlikehold utendørs areale	-3 677,13	-3 677,13
6395 Fyr - Servive og vedlikehold	-7 144,00	-7 144,00
6396 Service Portelefon anlegg	-2 826,25	-2 826,25
6420 Leie datasystemer	-297,00	-297,00
6550 Driftsmaterialer	-206,90	-206,90
6560 Rekvisita	-6 855,46	-6 855,46
6600 Reparasjoner og vedlikehold bygninger	-105 455,23	-105 455,23
6693 Service , vedlikehold fyr	-12 000,00	-12 000,00
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	-11 564,00	-11 564,00
6810 Visma eAccounting - Abonnement	-6 613,75	-6 613,75
6811 Abonn. GET - Kabel-tv	-13 243,08	-13 243,08
6907 Datakommunikasjon	-15 500,00	-15 500,00
7020 Vedlikehold	-3 404,38	-3 404,38
7395 Øreavrunding	-0,10	-0,10
7400 Kontigenter	-2 589,00	-2 589,00
7500 Forsikringspremier - Gjensidige	-109 320,00	-109 320,00
7501 Gjensidige - Egenandeler skader	-10 000,00	-10 000,00
7770 Bank og kortgebyrer	-828,46	-828,46
	-833 223,46	-833 223,46
Driftsresultat	**33 500,33**	**33 500,33**
Finansielle poster		
8070 Aksjeutbytte Gjensidige	11 108,00	11 108,00
Ordinært resultat før skatt	**44 608,33**	**44 608,33**
Ordinært resultat	**44 608,33**	**44 608,33**
Årsresultat	**44 608,33**	**44 608,33**

Balanserapport 2023

Sameiet Gyldenløves Gate 39
891925522

Regnskapsår 01.01.2023 - 31.12.2023

Gjelder periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Ved periodens start	Endring	Ved periodens slutt
EIENDELER			
Omløpsmidler			
1500 Kundefordringer	0,00	37 061,67	37 061,67
1510 Kundefordringer	3 376,80	0,00	3 376,80
1749 Andre forskuddbetalte kostnader	11 446,56	5 000,00	16 446,56
1760 Påløpte renter	1,52	0,00	1,52
1920 Bankinnskudd	1 028,66	74 413,82	75 442,48
	15 853,54	116 475,49	132 329,03
SUM EIENDELER	**15 853,54**	**116 475,49**	**132 329,03**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Egenkapital (innskutt og opptjent)			
2050 Annen egenkapital	53 424,04	0,00	53 424,04
Udisponert resultat			
Udisponert resultat	0,00	-44 608,33	-44 608,33
Sum egenkapital (inkl, udisp. resultat)	**53 424,04**	**-44 608,33**	**8 815,71**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld	-9 910,00	-73 369,41	-83 279,41
2409 Ikke reskontroført leverandørgjeld	0,00	1 428,00	1 428,00
2410 Leverandørgjeld	-3 383,46	0,00	-3 383,46
2710 Inngående mva, høy sats	0,00	74,25	74,25
	-13 293,46	-71 867,16	-85 160,62
Sum gjeld	**-13 293,46**	**-71 867,16**	**-85 160,62**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**40 130,58**	**-116 475,49**	**-76 344,91**
Saldo	**55 984,12**	**0,00**	**55 984,12**

NORDVIK

Vår ref: 5-0137/25
Oslo, 31.03.2025

Megleropplysninger på Gyldenløves gate 39 - gnr. 212, bnr. 430, snr. 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Holta Holdco AS	c/o Malling & Co Forvaltning AS Postboks 1882 Vika, 0124 Oslo	990 690 510

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Svein Lasse Bakkum	Tlf: 95207817	E-post: slb@zetha.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 212	Bnr.: 430	Snr.: 01 - 05	Kommune: 0301
Sameiets org.nr:	891925522	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varsel ut?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige Forsikring AS			
Har sameiet tilleggsforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det X-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Seksjonert på seksjon 3			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: Eget anlegg	

NORDVIK

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan prioriteres dyrehold det?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långivor(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 .						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige fellesutgiftene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.595 *)	Er det restanse?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr:		
Forfallsdato: Kvartalsvis	Fellesutgiftene inkluderer: Oljefyring, Kommunale avg., Fellesstrøm, Forsikring, Rengjøring					
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato:			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				

*) Vedr. fellesutgifter: Da kvartalsvise betalinger ikke dekker reelle utgifter, gjøres ekstraordinærebetalinger ved behov. Seksjon 3 har 25,8767% av totale fellesutgifter. Se årsrapport for 2024.

NORDVIK

Nordvik St. Hanshaugen
Org.nr: 913250575
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo

NORDVIK

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER				
Skriv her:				

For Mangler data

Oslo, 3. april 2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post d.gundersen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Didrik Rotbakken Gundersen
Eiendomsmeglerfullmektig

Nordvik St.Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Telefon: +47 902 59 487
d.gundersen@nordvikbolig.no

Avtale om ferdsel til garasje tilhørende seksjon 3, Gyldenløves gt. 39

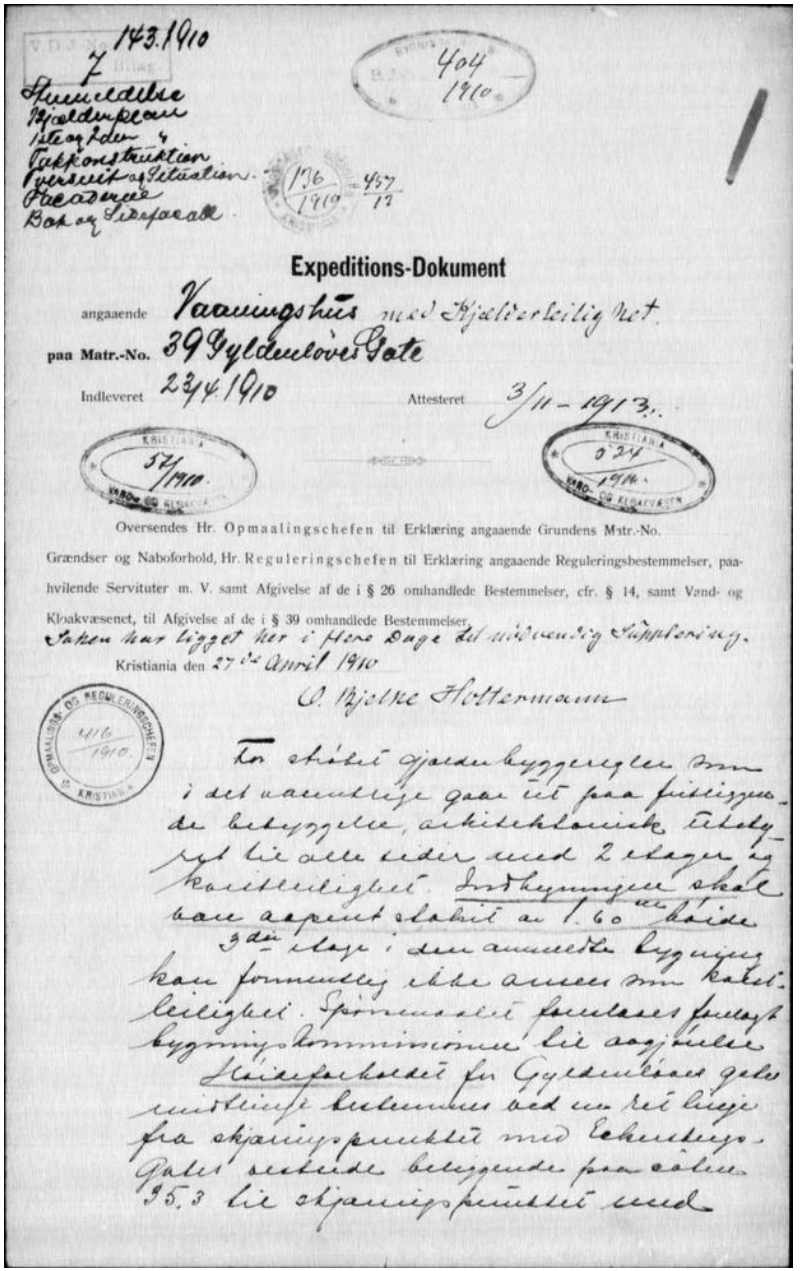
Undertegnede eiere av seksjon 4 og 5 forplikter seg til å benytte sine biloppstillingsplasser på en måte som ikke er til hinder for bilkjøring og ferdsel til og fra garasjen til seksjon 3, som til enhver tid skal ha fri adkomst med bil til sin garasje. Så lenge seksjon 3 har fri adkomst til sin garasje, kan seksjon 4/5 benytte arealet ved siden av garasjen til parkering.

Oslo, 19. Mai 2025

Svein Lasse Bakkum

Ole Sigurd Steen

Zetha Invest AS



143.1910
7
Fremmedelse
Bjoldenplass
Sted og Iden
Fabrikonstruktion
Oversigt og Situation
Facaderne
Bad og Sidefacade

404
1910

136
1910
457
12

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus med Kjælderleilighet.

paa Matr.-No. 39 Gyldenløves Gate

Indleveret 23/4 1910 Attesteret 3/11 - 1913.

57/1910

0 24
1914

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Mstr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.
Sagen har ligget her i flere Dage til nærmere Supplering.

Kristiania den 27de April 1910

O. Bjølke Hottermann

116
1910

For ethvert Gjaldenbyggeplan som i det vaasendige gaar ut paa fuldstændig bebyggelse, arkitektonisk tilstrækkelig lys alle veier med 2 etager og kvartalslighet. Indbygningen skal have aapent skakt av 1.60 m bredde 3die etage i den anmeldte bygning kan formentlig ikke anses som kvartalslighet. Spørsmaalet forelægges formodentlig bygningskommissionen til avgjørelse.

Kjældergulvet for Gyldenløves gate maatte ligge betydelig ved en ret linje fra skjæringspunktet med Ekersbergs gate saaledes beliggende paa cote 35.3 ie skjæringspunktet med

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Oslo og Omeng Rørleggerbedrift AS
Frydenbergveien 48
0575 OSLO

Dato: 21 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200104163-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Rune Breivik	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GYLDENLØVES GATE 39	Eiendom:	212/430/0/0
Tiltakshaver:	Tom Howard	Adresse:	Gyldenløvesgate 39, 0260 OSLO
Søker:	Kristin Jarmund as, ark.	Adresse:	Drammensveien 44, 0271 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til: Tom Howard, Gyldenløvesgate 39, 0260 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Oliver as
Hestehagen 45
1394 NESBRU

Dato: 10 OKT. 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200208173-17 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	GYLDENLØVES GATE 39	Eiendom:	212/430/0/0
Tiltakshaver:	Tom Howard	Adresse:	Gyldenløves gate 39, 0260 OSLO
Søker:	Oliver as	Adresse:	Hestehagen 45, 1394 NESBRU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - GYLDENLØVES GATE 39

Jf. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) Kap IX § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dette vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering om klageadgang. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Kopi til:
Tom Howard, Gyldenløves gate 39, 0260 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

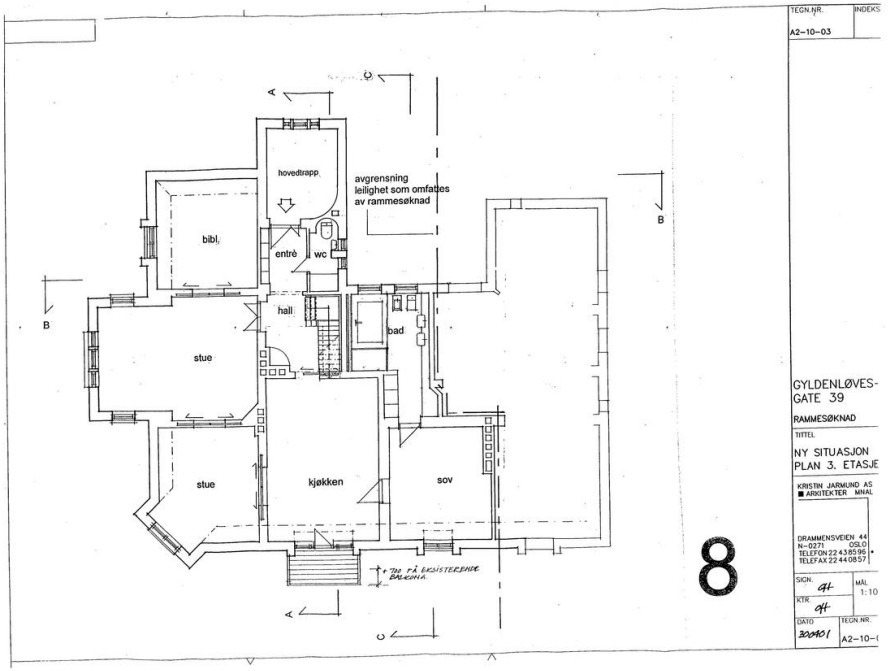
NOTATBLAD

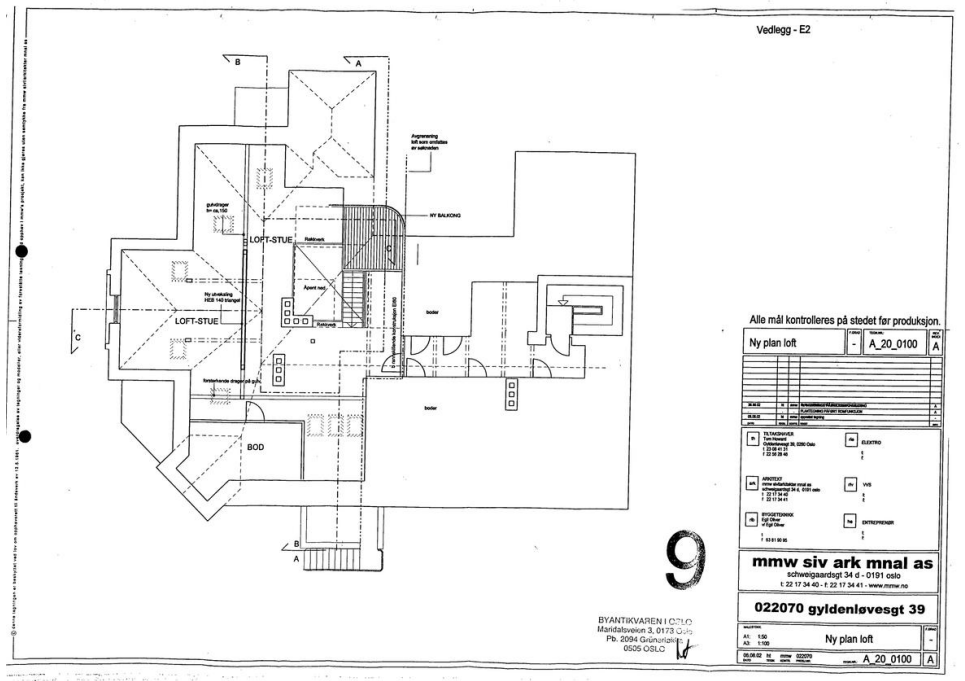
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Gnr / Bnr: 212 / 430 Adresse: GYLDENLØVES GATE 39 Saksnr: 2002/08173 Registrert dato: 02092002
Arbeidets og bygningens art	
Tiltakshaver	
Ansvarlig søker	

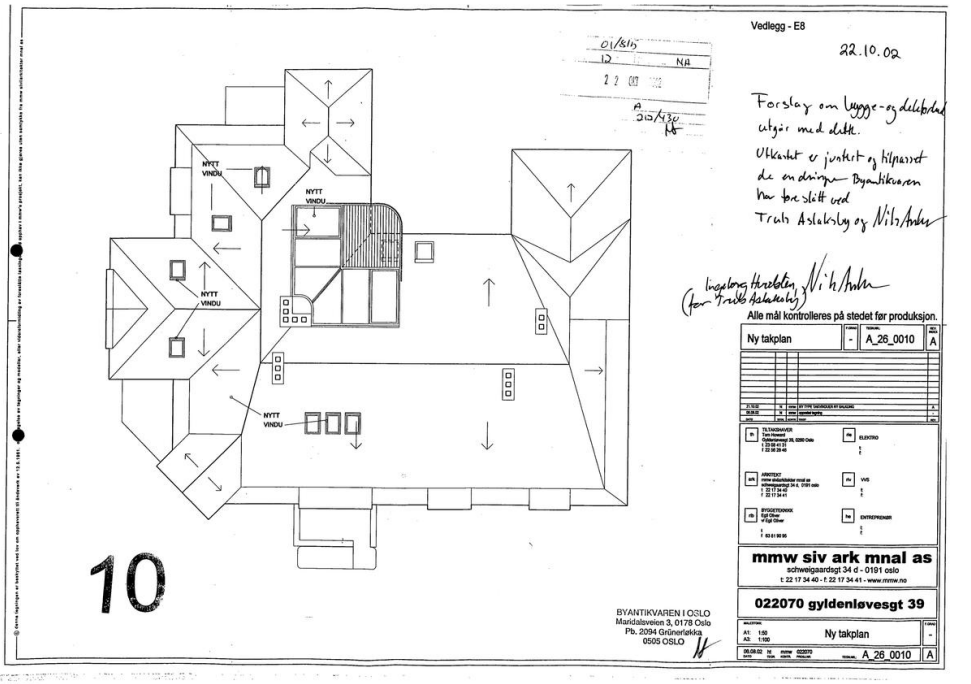
X		16		31		46		61		76		91					
X		17		32		47		62		77		92					
X		18		33		48		63		78		93					
X		19		34		49		64		79		94					
X		20		35		50		65		80		95					
X		21		36		51		66		81		96					
X		22		37		52		67		82		97					
8	√	23		38		53		68		83		98					
9	√	24		39		54		69		84		99					
10	√	25		40		55		70		85		100					
11	√	26		41		56		71		86							
12	√	27		42		57		72		87							
13	√	28		43		58		73		88							
14	√	29		44		59		74		89							
15	√	30		45		60		75		90							

Mottatt GAB 16.01.2003

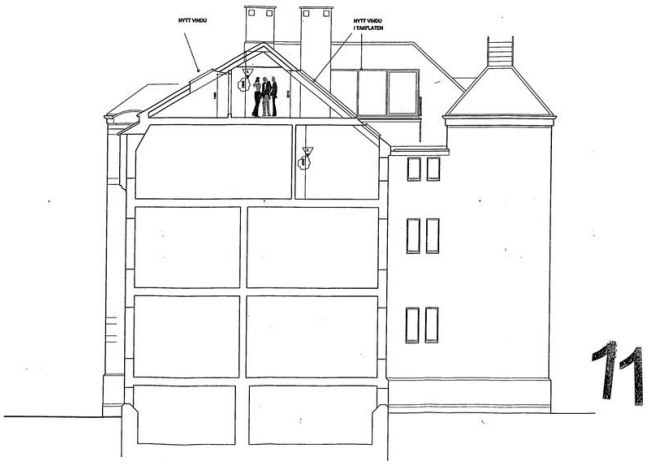
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000




Vedlegg - E2
B
A
C
LOFT-STUE
NY BALKONG
LOFT-STUE
BOD
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.
Ny plan loft
A_20_0100
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022070 gyldenløvesgt 39
Ny plan loft
A_20_0100
9
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO


Vedlegg - E8
22.10.02
Forslag om bygge- og delesøknad
utgår med dette.
Utkastet er justert og tilpasset
de endringer Byantikvaren
har bestilt ved
Trulls Aslaksby og Nils Anders
NYTT VINDU
NYTT VINDU
NYTT VINDU
NYTT VINDU
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.
Ny takplan
A_26_0010
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022070 gyldenløvesgt 39
Ny takplan
A_26_0010
10
BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Vedlegg - E5



11

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønland, 0125 Oslo

Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.

Snitt a-a, fasade NØ | - | A_23_0030 | A

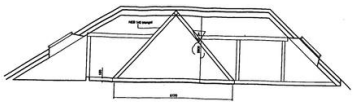
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

022070 gyldenløvesgt 39

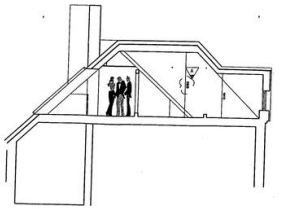
Nytt snitt a-a, fasade NØ | -

A_23_0030 | A

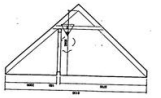
Vedlegg - E7



SNITT b-b



SNITT c-c



SNITT d-d

12

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0178 Oslo
Pb. 2084 Grønland, 0125 Oslo

Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.

Nytt snitt b, c, d | - | A_24_0010 | A

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

022070 gyldenløvesgt 39

Nytt snitt b, c, d | -

A_24_0010 | A

Vedlegg - E3



13

Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.

Ny fasade mot sydvest | - | A_23_0010 | A

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

022070 gyldenløvesgt 39

Ny fasade mot sydvest | -

A_23_0010 | A

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0173 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO

Vedlegg - E4



14

Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.

Fasade mot nordvest | - | A_23_0020 | A

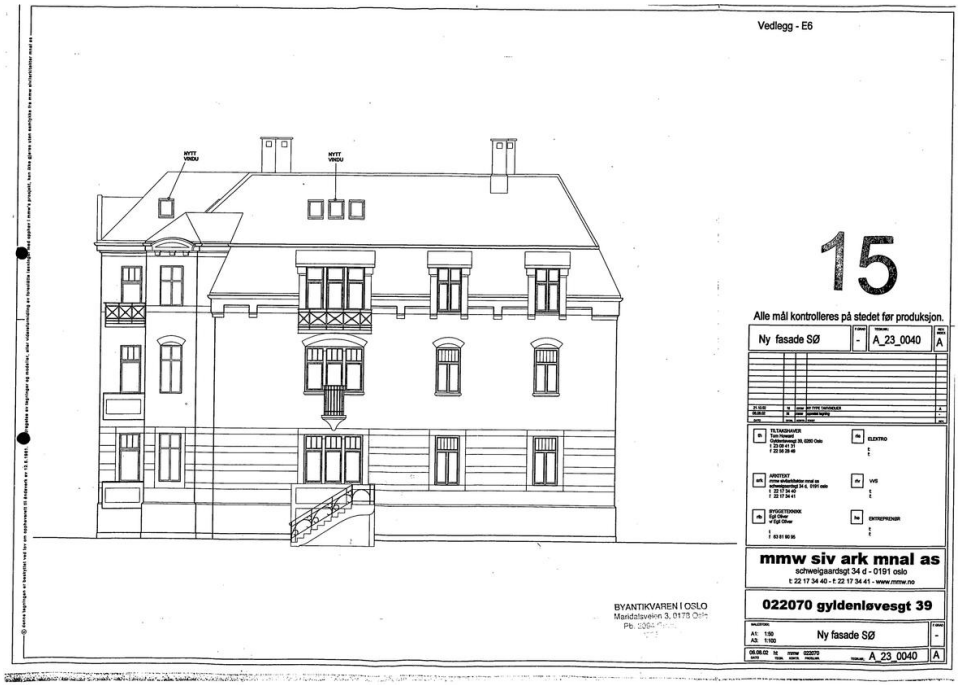
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no

022070 gyldenløvesgt 39

Ny fasade mot nordvest | -

A_23_0020 | A

BYANTIKVAREN I OSLO
Maridalsveien 3, 0173 Oslo
Pb. 2094 Grünerløkka
0505 OSLO


NYTT VINDU
NYTT VINDU
Vedlegg - E6
15
Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon.
Ny fasade SØ
A_23_0040
mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34 d - 0191 oslo
t: 22 17 34 40 - f: 22 17 34 41 - www.mmw.no
022070 gyldenløvesgt 39
Ny fasade SØ
A_23_0040
BYANTIKVAREN I OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XI *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB 16/1-89

Arbeidet: ~~Garasje~~ som tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr
Gyldenløves gate 39	Gnr.212, bnr.430	88/3405

Byggherre	Ansvarshavende
Gyldenløves gt. 39 v/Sjøvaag Gyldenløves gt. 39 0260 OSLO 2	Ark. Gro Magnesen c/o Hokholt Pilestredet 17 0164 OSLO 1

THE/tfn
Dato 13.januar 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Nr. C-16. ANDVORD

3124

BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet.)

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som agtes utført på

Gyldenlöves gate, nr. 39

gnr. bnr. parsell av bnr.

Melding om ansvarshavende vedlegges. innsendes senere.

Arbeidets art:

Oppdeling av nuværende leilighet i 2 nye leiligheter

(fortsettelse se baksiden)

Det søkes dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens (vedtektenes) §

§§ - 3,6

byggeforskriftenes kapitel §

Bygningen er i 3. etasjer og bebygget grunnflate er 200 m²

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
14 OKT 1952

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3:

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den

Eier: Bergliot Lonehaug

Adr.: Gyldenlövesgt. 39

Anmelder: Audun Lonehaug

Adr.: Slemdal

Tlf.: Kont. 33 56 98
Priv. 60 95 46.

ANMELDELSE. V.D.

Tegning.

BYGNINGSCHEFEN Bj.nr. 1895/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Garasjer

på matr.nr. 39 Gyldenløves gate

Innlevert 9.okt.1935. Attestert 30/9.36

Reg. chefen jr. nr. Gyldenløves g 39.
mott 11. OCT. 1935

Oversendes hr. Reguleringschefen.

Oslo, den 10-10-1935.

M/B

Gyldenløves gate 39
Bygn.chefens eksp av 10/10 35.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Den anmeldte garasje er vist plasert inne på tomten.

For strøket gjelder byggeregel 128, vedtatt av magistrat og formannskap 24/3 1897.

Oslo reguleringsvesen den 11/10 1935.

Bygn. chefens j.nr.:
mottatt: 14 OKT. 1935

Oversendes hr. brandsjefen.
Oslo 14/10-35

OSLO BRANDVESEN 12241/35

Returneres etter tinglysing til

EiendomsMegler 1
Vogts gate 41
0474 OSLO

PLAN OG BYGNINGSETATEN

Oslo, 10 / 3 -2000
Vi erklærer herved i tinglysingsøyemed

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
iht. fullmakt

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	212	430		1
		212	430		2
		212	430		3

16 MARS 2000

200003005-1

AVD 5 | SD | FNR 523 | MERKN

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr Org nr (11/9 siffer) | Navn

OLE SIGURD STEEN

SVEIN LASSE BAKKUM

TORE NEPPELBERG

METTE GEDDE DAHL

TINGLYST
DAGBOKNR. 43844
01 AUG 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	250	BG	13				25				37				49			
2	B	250	BG	14				26											
3	B	172	B	15				27											
4	B	78	BG	16				28											
5	B	46	BG	17				29											
6				18				30											
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere 796 nevner 796

Dokn: 43844 Tinglyst 01 08 2000 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst[2]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og hvordan fellesarealene endres.

Seksjon 3 deles i 2 seksjoner. Ny seksjon får seksjonsnummer 4. Tidligere del av fellesareal - vaktmesterbolig blir egen seksjon, seksjonsnummer 5.

Nr 3034 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5 98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7 annet ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen (Skal ikke følge med til tinglysing)
d) Vedtekter (§ 28) (Skal ikke følge med til tinglysing)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle registrert partner hvor sameiebroken reduseres)
Oslo 16.03.2000	TORE NEPPELBERG OLE SIGURD STEEN SVEIN LASSE BAKKUM	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering *

[X] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[X] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
	se pkt 7 og fullmakt

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[X] Befaring er foretatt
[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt *

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
[X] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

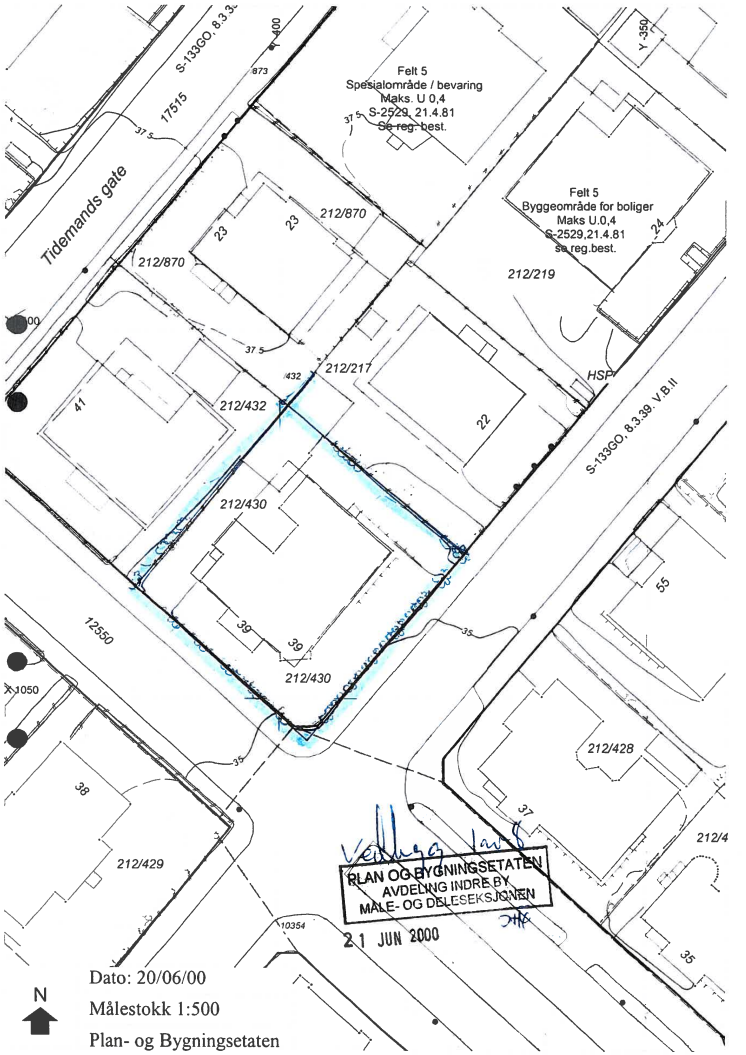
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
2R	430		1-5	OSLO kommune

Dato: 21 JUN 2000

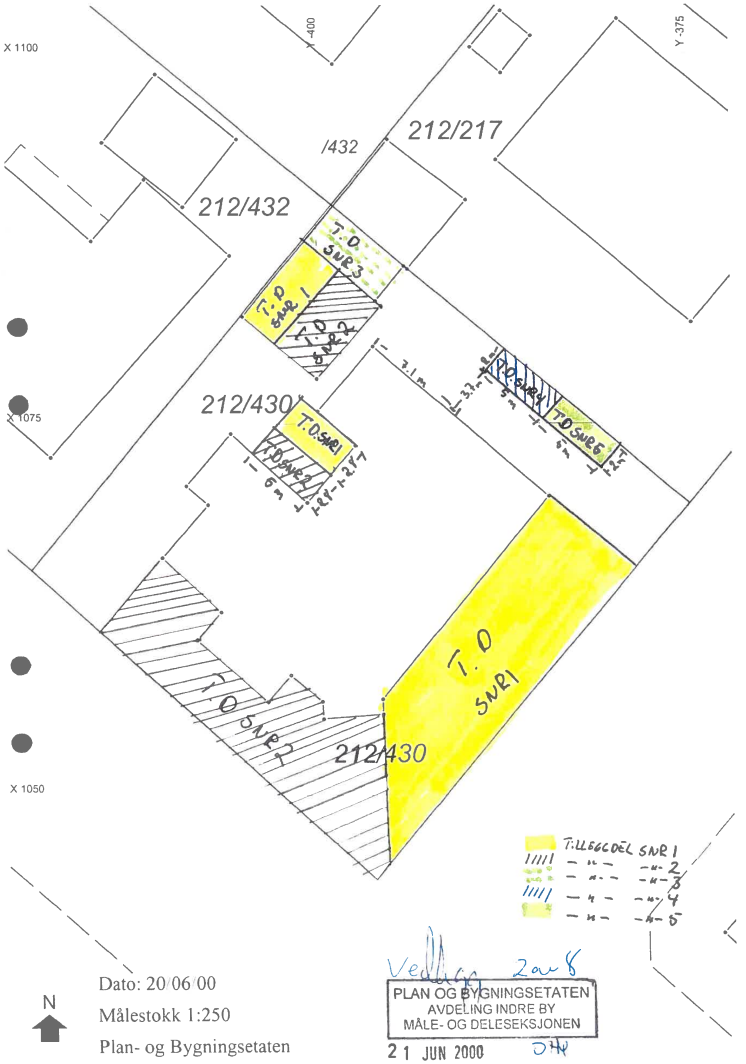
Stempel og underskrift:
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
TOR VALSTAD
SEKSJONSLEDER

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer hvorav ett skal være på tinglysingspapir
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere
4) B=boligseksjon, N =næringsseksjon, SB =samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet jf § 30
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56



Dato: 20/06/00
Målestokk 1:250
Plan- og Bygningsetaten

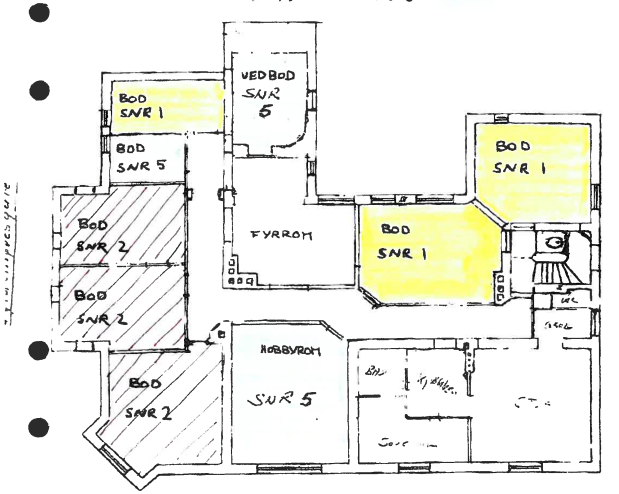
Vedlegg 2 av 8
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 JUN 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

3:8

SEKSJONERINGSTEGNING - GNR 212 BNR 430
Gyldenlundsgt Nr 39 I OSLO KOMMUNE
Plan av Kjeller etg BODER
M 1/100

Tilleggsareal SNR 1:
Tilleggsareal SNR 2: ////////
Tilleggsareal SNR 5:



Eckersberggate

Vedlegg 3 av 8
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 JUN 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

2.8

SEKSJONERINGSTEGNING – GNR 212 BNR 430

Gyldenløvesgt 11B3g I OSLO KOMMUNE

Plan av Kjeller etg

M: 1/100

SNR 5:



Gyldenløvesgate

23/2 Forandret tegning

Bolteråsbergsgate

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 JUN 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

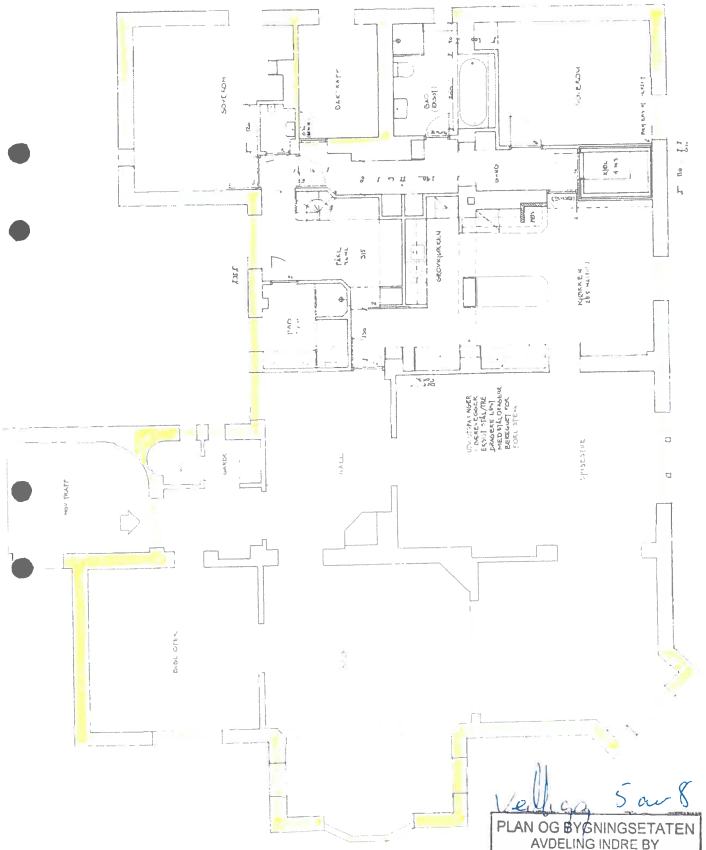
73122733

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

4 : 8

SEKSJONERINGSTEGNING -
GNR 212 BNR 430 I OSLO KOMMUNE
GYLDENLØVESGATE 39
1. ETASJE
SNR 1 =

14/6.98



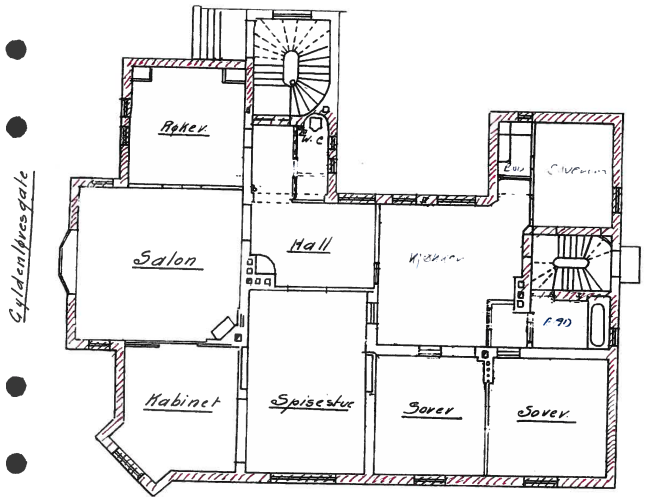
Vedlegg 5 av 8

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 JUN 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

5 : 8

SEKSJONERINGSTEGNING - GNR 212 BNR 430
Gyldenløvesgt 11 39 I OSLO KOMMUNE
Plan av 2 den etg
M: 1/100
SNR 2 =



2 3/2 Fredrik Tegninger

Eckersberggate.

Vedlegg 6 av 8

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 JUN 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

6 8

SEKSJONERINGSTEGNING - GNR 212 BNR 430

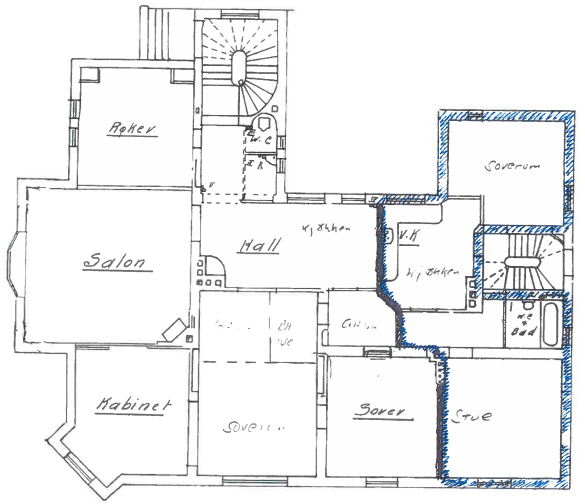
Gyldenløvesgt 39 i OSLO KOMMUNE

Plan av 3 dvn etg

M: 1/100

SNR 3 =

SNR 4 =



2 3/2 Forandret i tegningen

Bolteråsbergsgate

m.j.H.

Vedlegg 7 av 8

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 JUN 2000

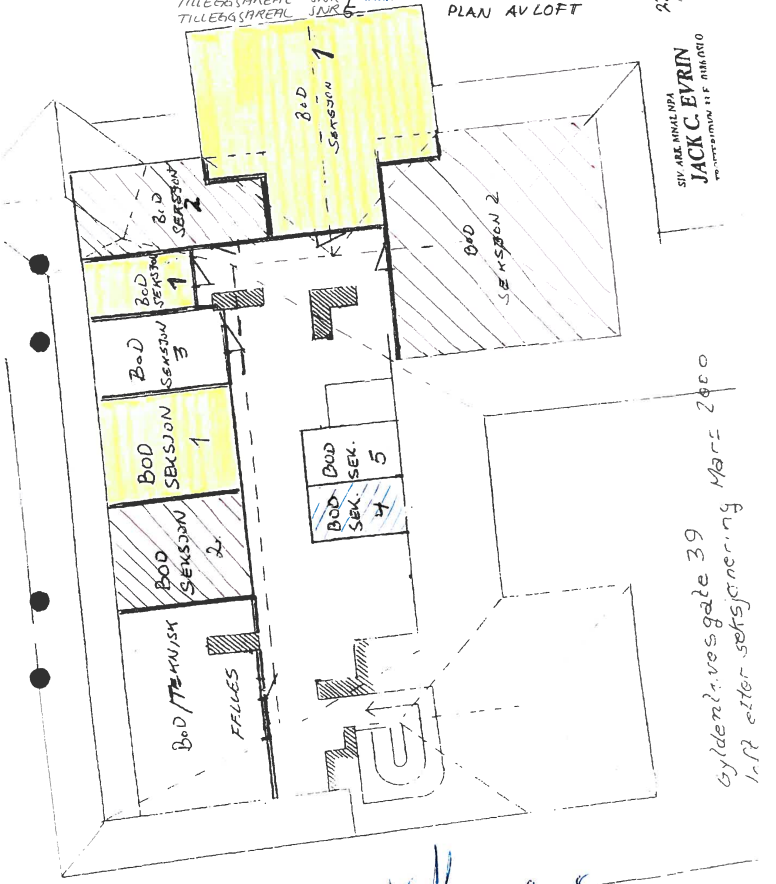
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

TILLEGGSAREAL SNR 1= SEKSJONERINGSTEGNING
TILLEGGSAREAL SNR 2= GNR 212 BNR 430 I OSLO
TILLEGGSAREAL SNR 3= GYLDENLØVESGATE 39
TILLEGGSAREAL SNR 4=
TILLEGGSAREAL SNR 5=

PLAN AV LOFT

23/4/98 1:10

7:8



Vedlegg 8 av 8

PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
21 JUN 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/43844/105
Uthentet 2025-03-31 12:56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/552951/200
Uthentet 2025-03-31 13:03

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr	Kommunens navn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr
0301	OSLO	212	430		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
	S[illegible]		

Doknr 552951 Tinglyst 4.07.200
STATENS KARTVERK FAST EIENDO

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal [4]	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal [4]	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal [4]	S.nr	Brøk
1	B	250	BG	11				21				31	
2	B	250	BG	12				22				32	
3	B	214	B	13				23				33	
4	B	67	BG	14				24				34	
5	B	46	BG	15				25				35	
6				16				26				36	
7				17				27				37	
8				18				28				38	
9				19				29				39	
10				20				30				40	
SUM BRØK		827		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK	

SUM BRØK (TELLERE) 827 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på kart hvilke arealene berøres

Del av tidligere fellesareal (loft) t[illegible] hovedd l sek[illegible] 3.
Del av tidligere tilleggsare l for sek[illegible] g seksj n 2 (b d r
på loft) overføres til hoveddel seks[illegible] byrdes brøk endr[illegible]
for seksjon 3 og seksjon 4. Sum nevne[illegible] endr s.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2 (Felt 7). Da skjemaet består av flere ark, kreves imidlertid signering også her

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål.
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal et omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig.
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 7/9-2007	[illegible]	TORE NEPPELBERG	
Oslo 7/9-2007	[illegible]	TORE NEPPELBERG	
Oslo 7/9-07	[illegible]	OLE S STEEN	
Oslo 7/9-07	[illegible]	SUSAN LASSEN	
Oslo 7/10-07	[illegible]	TOM A HOWARD	

Rettet opp etter avtale med Aslak Steen 13/6-08 Kjersti Engh

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift	Navn gjentas med blokkbokst
Oslo 27/6-2008	[illegible]	TORE NEPPELBERG
Oslo 02.06.08	[illegible]	OLE S STEEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksjonsnr
212	430		1-5

i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
27/6-2008	[illegible]	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

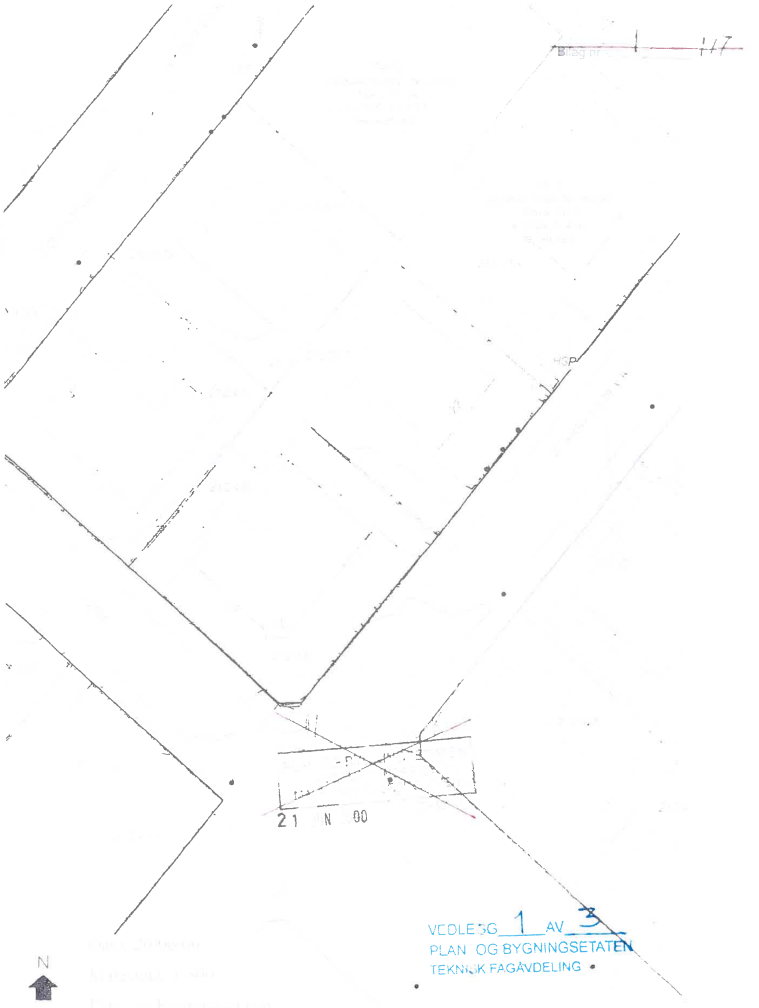
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25. 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13).
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/552951/200
Uthentet 2025-03-31 13:03

VEDLEGG TIL PUNKT 2 I BEGJÆRINGEN OM RESEKSJONERING AV 6. NOVEMBER 2007, GNR 212 BNR 430 I 0301 OSLO KOMMUNE

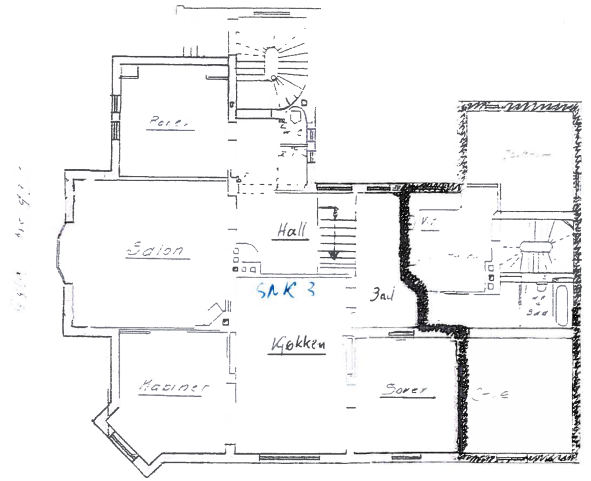
2. Hjemmelshavere			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Ole Sigurd Steen Svein Lasse Bakkum	Seksjon 1	250/796
	Tore Neppelberg	Seksjon 2	250/796
	Tom Aksel Howard	Seksjon 3	172/796
	Ole Sigurd Steen Svein Lasse Bakkum Zetha Invest AS	Seksjon 4	78/796
	Ole Sigurd Steen Svein Lasse Bakkum Zetha Invest AS	Seksjon 5	46/796

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/552951/200
Uthentet 2025-03-31 13:03



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/552951/200
Uthentet 2025-03-31 13:03

117



VEDLEGG 2 AV 3
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

PLAN OG BYGNINGSETATEN
21 JUN 2000

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/552951/200
Uthentet 2025-03-31 13:03

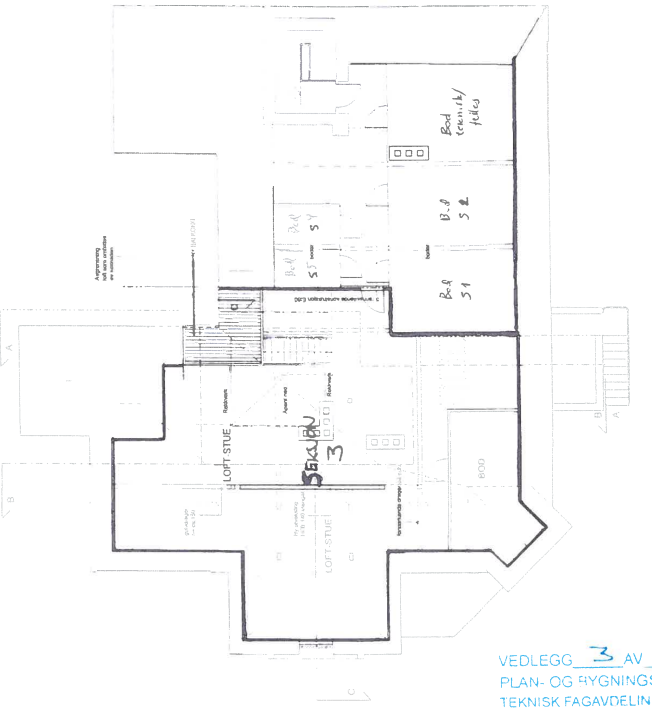
Vedlegg - E2

Alle mål kontrolleres på stedet før produksjon
Ny plan loft
A_20_0100

mmw siv ark mnal as
schweigaardsgt 34
0191 oslo

022070 gyldenløvesgt 39

Ny plan loft
A_20_0100



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Avtale om ferdsel til garasje tilhørende seksjon 3, Gyldenløves gt. 39

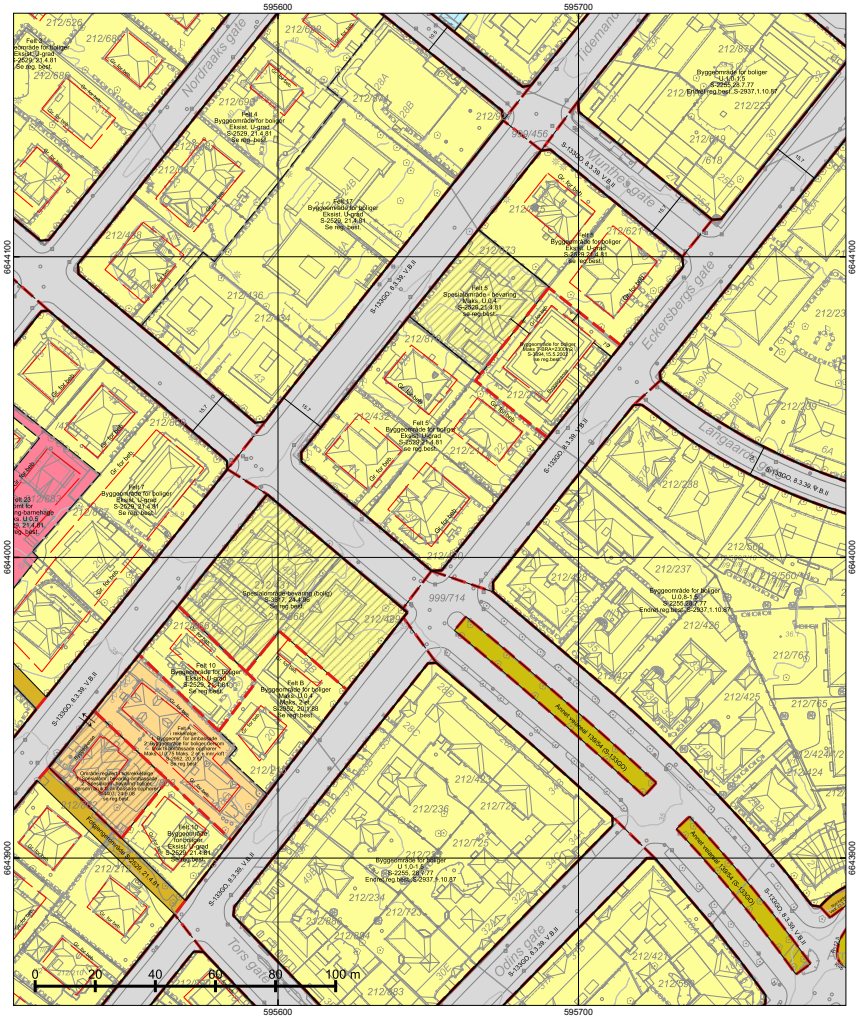
Undertegnede eiere av seksjon 4 og 5 forplikter seg til å benytte sine biloppstillingsplasser på en måte som ikke er til hinder for bilkjøring og ferdsel til og fra garasjen til seksjon 3, som til enhver tid skal ha fri adkomst med bil til sin garasje. Så lenge seksjon 3 har fri adkomst til sin garasje, kan seksjon 4/5 benytte arealet ved siden av garasjen til parkering.

Oslo, 19. Mai 2025

Svein Lasse Bakkum

Ole Sigurd Steen

Zetha Invest AS



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 148 - Bolig/offentlig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

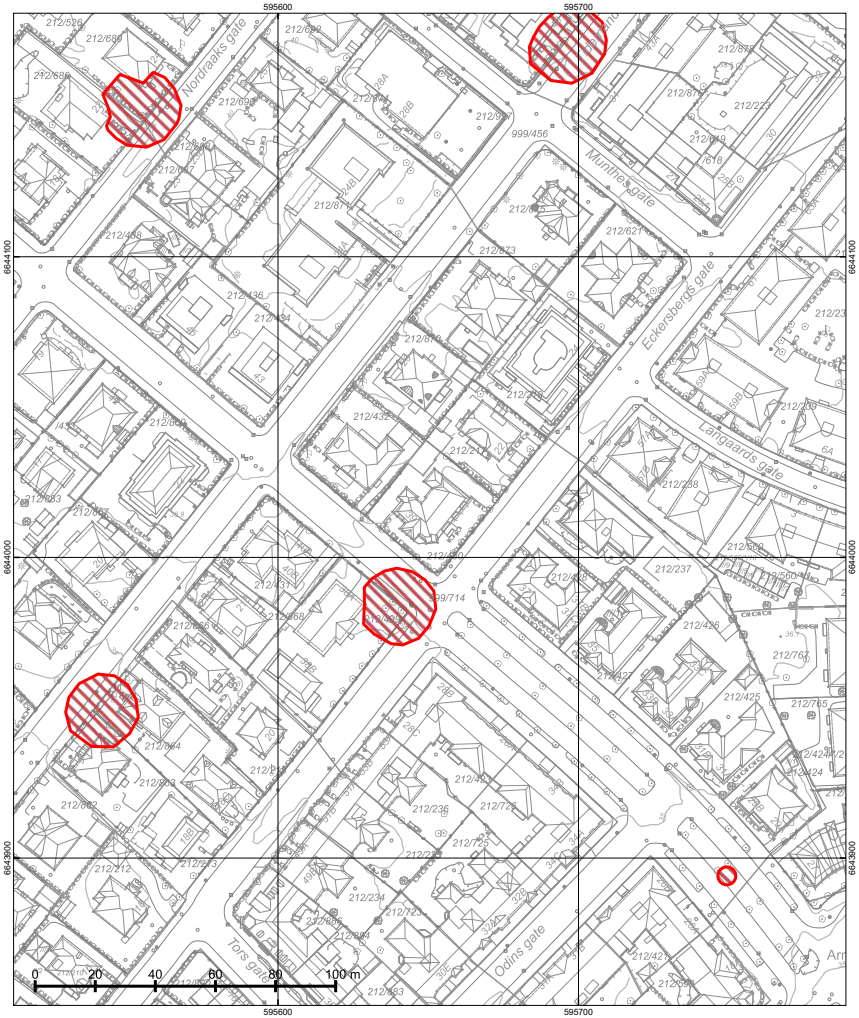
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140650/ 86509060
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: GYLDENLØVES GATE 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/430

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

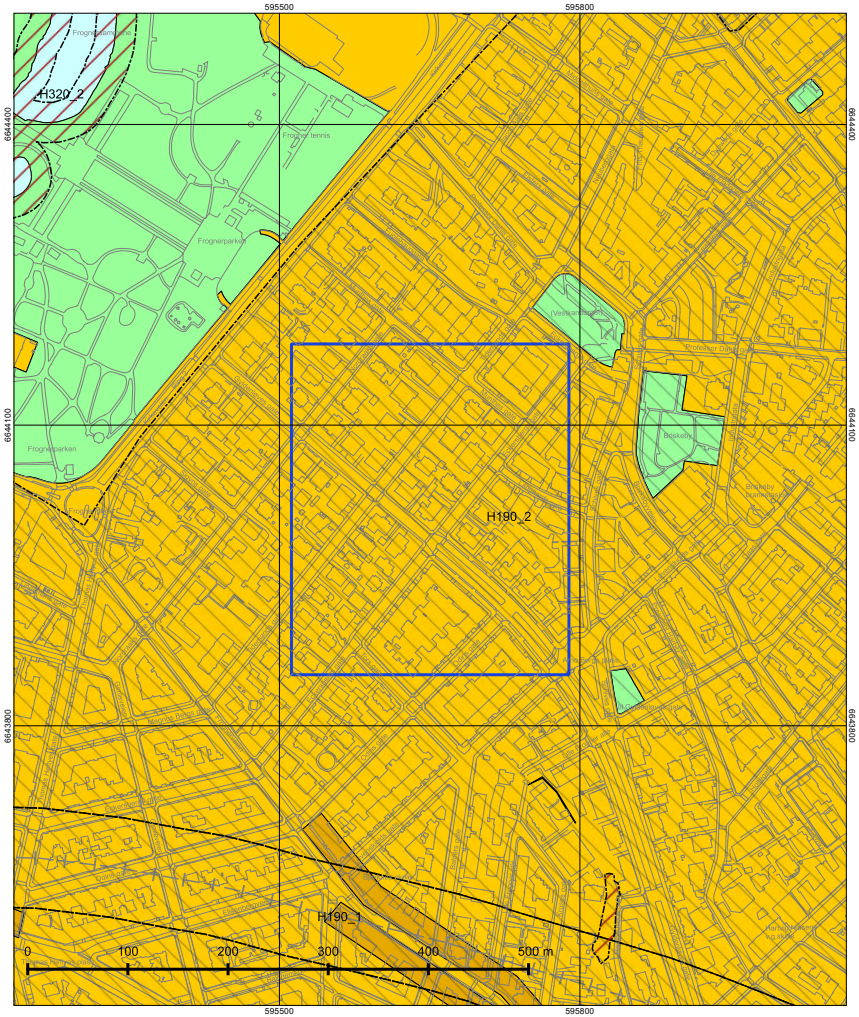
Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140650/ 86509060
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: GYLDENLØVES GATE 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/430

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140650/86509060
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-2529

Endret reguleringsplan m/ reguleringsbestemmelser for Frogner- området,kvartalene begr. av Kirkevn.-Prof.Dahls gt.-Tidemands gt. -Munthes gt.-Eckersbergs gt.-Tors gt.-Odins gt.-Frognervn. Byggeomr.for bolig m/tilh.anlegg,Tomt for off.bygning mm.

Vedtaksdato: 21.04.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101649

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "FROGNEROMRÅDET" BEGRENSET AV KIRKEVEIEN - PROF. DAHLS GATE - TIDEMANDS GATE - MUNTHES GATE - ECKERSBERGS GATE - TORS GATE - ODINS GATE - FROGNERVEIEN, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Området er regulert til:
a) Felt 1 - 13 (Eksisterende utnyttelsesgrad, U = maks. 0,4) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. - Spesialområde - bevaring.
b) Felt 14 - 18 (utbygging av enkelttomter, U = maks. 1,0-2,0)- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
c) Felt 19A - 20 (utbygging av felt etter samlet plan, U = maks. 0,8-1,2) - Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
d) Felt 21 (U = maks. 1,0) - Byggeområde - kontor.
e) Felt 22 - 25 (U = maks. 0,5) - tomt for offentlig bygning - barnehage.
f) Felt 26 (U = maks. 0,5) - tomt for allmennyttig formål.

§ 2. De angitte utnyttelsesgrader er maksimale og gjelder i gjennomsnitt for de enkelte felter. Parkeringsanlegg over bakken, garasjer m.v., skal medregnes i utnyttelsesgraden.

§ 3. Alle bygninger skal oppføres innenfor de angitte grenser for bebyggelse.

§ 4. For de enkelte boligfelt gjelder følgende bestemmelser:
a) Maksimal etasjehøyde skal være:

Felt 1 og 2	3 etasjer
Felt 3, 4, 5, 6, 7, og 9	2 etasjer + overetasje
Felt 8, 10, 11, 12, og 13	2 etasjer
Felt 14 og 15	4 etasjer
Felt 16 og 17	4 etasjer + overetasje
Felt 18	5 etasjer + overetasje
Felt 19A og 19B	5 etasjer
Felt 20	4 etasjer

b) Ved nybygg skal maks. 20% av leilighetene ha 2 rom og kjøkken. De øvrige leilighetene skal være 3 rom og kjøkken eller større.
Ved ombygging skal en følge samme norm for leilighetsfordeling dersom dette ikke er til ulempe for de som bor i huset og fortsatt skal bli boende eller dersom planløsningen gjør dette spesielt vanskelig.
c) For feltene 19A - 20 skal bebyggelsen ved plassering og utforming best mulig tilpasses omkringliggende, eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.
Parkeringsanlegg over bakken i bebyggelsen skal regnes med i etasjetallet. Hvis deler av den eksisterende bygningsmasse blir stående, skal tilhørende tomteareal trekkes fra beregningsgrunnlaget ved utregning av feltets maksimalt tillatte gulvareal.
Følgende felt skal utbygges etter samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Felt 19A, 19B
- Felt 20
d) For ny bebyggelse skal det opparbeides sandlekeplasser og kvartalslekeplasser etter bygningsrådets anvisninger. Kvartalslekeplassene kan - etter en samlet plan og vurdering av tilliggende felter - delvis innpasses i de offentlige fotgjengerområder, jfr. vedtekt for Oslo til bygningslovens paragraf 69 nr.3.

§ 5. For felt 21 (kontorer og forretninger) skal bebyggelsen oppføres med høyder som for eksisterende bygninger (1 og 2 etasjer dels med underetasje). Kompletterende bebyggelse skal være maksimalt 2 etasjer.

§ 6. Innenfor eiendommer regulert til spesialområde - bevaring - skal alle bygningene bevares. Modernisering tillates under forutsetning av at eksteriøret i det vesentlige beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseende. Forandringsarbeider skal skje i samråd med byantikvaren.
Bebyggelsen på Prof. Dahls gate 44/44b skal benyttes til offentlig barnehage.
De øvrige eiendommer skal fortrinnsvis benyttes til boligformål, men det kan tillates innpasset funksjoner av sosial karakter.
Dersom brann eller andre forhold fører til at en eiendom må nybygges, skal den nye bebyggelsens utforming og størrelse tilpasses de eksisterende bygninger.

§ 7. På feltene 22, 23, 24, 25 og 26 bør eksisterende bygninger søkes bevart og ved eventuelle endringer bør det tas hensyn til bygningenes antikvariske verdi. Nye bygninger tilpasses omkringliggende bebyggelse og bygningenes høyde skal maks. være 2 etasjer.

§ 8. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan bør den verdifulleste del av vegetasjonen søkes bevart og innpasses i den nye bebyggelse. Dette gjelder spesielt trær langs gater og i særlig grad i området mot Kirkeveien.

§ 9. For all ny bebyggelse (boliger, kontorer/forretninger og offentlige bygninger) skal det skaffes biloppstillingsplasser nødvendige for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Plassene skal fortrinnsvis anlegges i garasjebygg på eget område, men der forholdene tilsier det, kan bygningsrådet forlange at parkeringsdekning og atkomster samordnes for flere felt. For den øvrige bebyggelse skal parkeringsplasser i prinsippet opparbeides på egen grunn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 193901368

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34078, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.
§ 1.
A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7. Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Nordvik

Kontaktinformasjon

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0137/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gyldenløves gate 39 0260 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 430, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no